

U.PORTO
FACULDADE DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDADE DO PORTO

Perspetivas de valor do edificado habitacional

A cidade do Porto nos últimos 40 anos

David José de Sousa da Silva

Dissertação de Mestrado em Arquitetura

orientada pelo Professor Doutor Rui Braz Afonso

co-orientada pela Professora Doutora Maria Raquel Casal Pelayo

e apresentada à Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto

Junho 2017

“ ... projetar, planejar, desenhar, não deverão traduzir-se para o arquiteto na criação de formas vazias de sentido, impostas por capricho da moda ou por capricho de qualquer outra natureza. As formas que ele criará deverão resultar, antes, de um equilíbrio sábio entre a sua visão pessoal e a circunstância que o envolve e para tanto deverá ele conhecê-la intensamente, tão intensamente que conhecer e ser se confundem ... “

Fernando Távora

Agradecimentos

Ao Professor Doutor Rui Braz Afonso, pela orientação e disponibilidade, com o seu conhecimento soube responder a todas as minhas questões;

À Professora Doutora Raquel Pelayo pela co-orientação baseada num raciocínio lógico e estruturado, muito contribuiu para o resultado desta dissertação;

Aos meus pais que muito fizeram para que aqui chegasse;

Às minhas irmãs em especial à Sara que no percurso académico sempre me ajudou;

À minha namorada Teresa que permanentemente me apoia;

À Sara, ao Pedro e ao Tiago com quem divido os sucessos e insucessos desde sempre. Foi mais uma etapa partilhada com vocês;

À Lia que foi uma verdadeira madrinha de curso, muito me ensinou e amparou ao longo do percurso;

Aos amigos que fiz na faculdade por tudo o que vivemos juntos;

Aos arquitetos Vítor e Paulo, que com a sua experiência fizeram-me ver a disciplina de Projeto com mais realismo e menos academicismo.

Abstract

This dissertation proposes an interpretation of the factors affecting housing valorization. This question rose from a study analysing about 1000 housing sale advertisements published in the Jornal de Notícias between 1975 and 2015. The objective is to understand what the public desire in their homes, where they want it and how and why their perception of what is valued has changed over the past 40 years in Oporto city.

Resumo

A presente dissertação propõe uma interpretação dos fatores de valorização das habitações. Esta questão usa como âmbito de estudo a recolha e análise de um conjunto com cerca de 1000 anúncios de venda de habitações publicados no Jornal de Notícias entre 1975 e 2015. O objetivo é compreender o que as pessoas querem nas suas habitações, onde a querem e como e porquê essa perceção do que é valorizado mudou ao longo dos últimos 40 anos na cidade do Porto.

Sumário

1 Introdução

7 Metodologia

Parte I

Desenvolvimento teórico

15 Mercado Fundiário

(As transformações do solo)

19 De solo agrícola a solo urbano

21 Oferta e procura de imobiliário

25 A teoria de valor

29 Renda fundiária

Renda agrícola e urbana

Renda diferencial I e II

Renda absoluta e de monopólio

33 Formação de valor do solo

36 Elementos de valorização do solo urbano

Acessibilidade

Adequação urbana

Dotação de infraestruturas e serviços

Localização

Função

Volumetria

Ambiente e situação social

Símbolos

Qualidade formal do projeto

Controlo / Plano

Marketing

- 45 O valor mobiliário do imobiliário
- 47 Sobre o valor do solo

53 Transformadores de Espaço Urbano
(O solo na posse de cada agente)

- 55 Proprietário
- 57 Promotor
- 62 Projetista
- 63 Investidor
- 66 Financiador
- 70 Administração Pública
- 75 Construtor
- 77 Mediador
- 78 Comprador / Utilizador

80 Os modos de vida, a expectativa
(o que mudou entre 1975-2015)

91 Porto: de cidade a metrópole
(uma cidade em transformação)

- O problema da habitação
- O direito à habitação
- A expansão para a periferia
- O retorno ao centro

Parte II
Estudo de caso

109	Visite o andar modelo (Análise das habitações)
112	Os “tipos” habitacionais Por ano Percentualmente Por preços
122	As características valorizadas As 10 mais valorizadas (1975-2015)
135	Localização, Localização, Localização (Análise das zonas)
140	Análise por zonas
160	Análise por anos

Parte III
Conclusões finais

165 Uma história com três pontos de viragem
(Como mudou)

1975 - A casa do arrendamento
1985 - A casa da nova classe média
1995 - A casa para todos
2005 - A casa no sítio ideal
2015 - A casa do banco

175 Interpretações das razões
(Porque mudou)

179 Uma leitura de continuidade ...

180 Referências bibliográficas

186 Anexos

Anexo I - Lista com todos os anúncios
Anexo II - Mapa da cidade com os “tipos”
Anexo III - Características valorizadoras
Anexo IV - Médias de valor com a redução às áreas mínimas
do RGEU

Introdução

O tema da dissertação apresenta-se a partir de uma memória quando ainda frequentava a escola primária, lembro-me de a minha avó materna dizer “não é só o que se tem, mas também onde se tem”, na altura referindo-se a terrenos rústicos. Foi a primeira vez que contactei com este conceito de duas variáveis: o quê? e onde?; e esta noção foi algo que nunca se apagou da minha memória.

A habitação sempre me despertou interesse, sendo que esta não pode ser analisada à margem de outros elementos como as dinâmicas urbanas, territoriais e as estruturas familiares. A habitação é vivida e habitada, sendo nesta dupla dimensão que se contrói a sua identidade e a sua própria função social. Por assim ser, todos têm algo a dizer sobre a sua conceção e local de implantação. É algo sobre o qual me questiono e troco impressões desde tenra idade, com pessoas totalmente distintas em opiniões e formações.

Essas trocas de impressões repetidamente confluíam para o debate de três questões: o que cada um considera como sendo a “melhor localização” da cidade, algo que tem uma enorme dimensão ideológica subjacente e que leva a uma diversidade de opiniões; quais as características valorizadas na habitação, sendo que estas são respostas a necessidades e essas também mudam individualmente; e qual o número de quartos necessários, algo que também varia segundo o desejo ou a família em particular.

A preferência do número de quartos, das características das habitações e do local da sua implantação varia segundo a individualidade de cada um, mas sobretudo entre gerações, ou seja ao longo do tempo e foi aqui que a pesquisa foi centrada. Para explicar estas mudanças ao longo do tempo é necessário compreender os vários períodos temporais e identificar as mudanças mais significativas na habitação.



1



2

1 | Anúncio de Jornal datado de Agosto 1915 - Fonte: Autor

2 | Foto da casa anunciada - Fonte: Autor

Tais mudanças são reflexo de diferentes variáveis culturais, sociais, económicas, políticas e demográficas onde cada uma pode ser vista de uma perspectiva mais coletiva ou individual, mais local ou global, o que tem “pesos e medidas” diversas em função desses mesmos contextos. As habitações em que vivemos são sempre reveladoras da sociedade onde foram edificadas e reflexo social da qual são contemporâneas.

Confrontado com a escassa evidência empírica e bibliográfica acerca destas variações na cidade do Porto, optei por tomar como objetivo maior desta dissertação o estudo das mudanças sociais que conduziram à alteração da percepção dos elementos de valor à escala da habitação e da sua localização. Como tal, o estudo foi conduzido no sentido de tentar compreender o que as pessoas querem nas suas habitações, onde a querem e porquê que essa percepção do que é valorizado mudou ao longo dos últimos 40 anos na cidade do Porto.

Parto do pressuposto que a melhor maneira de abordar esta questão, é examinando o sector privado uma vez que este é responsável pela maioria da oferta habitacional. Para tal, é feito um esforço no sentido de compreender a visão que este sector transmite da realidade, os seus conteúdos, a relação entre os agentes transformadores do território e os seus perfis, as suas estratégias e motivações.

Desta forma, o estudo do problema usou como referência a análise de cerca de 1000 anúncios de venda de imóveis publicados no Jornal de Notícias na secção de compra e venda nos últimos 40 anos (1975-2015).

Com esta amostra alargada foi possível compreender tendências uma vez que, quem quer vender a habitação publica as qualidades valorizadas ou reconhecidas. A informação recolhida nos anúncios é, então, cruzada com os acontecimentos de ordem social, económica e política decorridos em cada período, para assim os compreender de maneira contextualizada e integrada a razão dessas mudanças.

São publicados anúncios de habitações para venda, através do Jornal de Notícias, há mais de 100 anos. No entanto, apenas foi tomado como objecto de estudo o período democrático português, uma vez que só nesse período se banalizou a venda de propriedades horizontais visto que, até então, a modalidade comum era a venda do prédio para arrendamento.

Tomando como ponto de partida a preocupação central é pertinente levantarem-se as seguintes questões de investigação:

- a) Como mudaram os “tipos” habitacionais e porquê?
- b) Quais as características das habitações mais valorizadas ao longo do período estudado e porquê?
- c) Como variou o valor das zonas da cidade e porquê?

Para dar uma possível resposta a estas questões de investigação será estudada a sucessão de usos do solo, nomeadamente de rústicos para urbanos que decorreu no Porto durante o período considerado. Será exposto o funcionamento do mercado imobiliário, particularmente a influência que a oferta e procura têm nos preços dos imóveis.

Serão expostas as várias categorias de valor e serão feitas considerações sobre os diferentes custos envolvidos. Todos os elementos de valorização do solo urbano serão descritos e também exposto o valor mobiliário do imobiliário.

Será estudada a atuação e importância dos diversos agentes que produzem o espaço urbano para assim mostrar quem são os diferentes intervenientes no processo de transformação da cidade, as suas motivações, que atividades desenvolvem e quais as inter-relações criadas. Serão identificados os principais acontecimentos nacionais e internacionais que influenciaram o mercado imobiliário do Porto nos últimos 40 anos.

Isto permite a compreensão das mudanças sociais, culturais, económicas e políticas que decorreram no período estudado em particular aquelas que influenciaram as crenças em relação ao habitar nas suas várias dimensões.

Serão identificados os acontecimentos que sucederam para o Porto que explicam o rumo do crescimento da cidade no período estudado. Como as principais decisões da administração central e local influenciaram o rumo da sua expansão. Também será exposta a evolução da cidade, ainda que se tenha de recorrer a acontecimentos anteriores para o explicar. Isto permitirá compreender como o Porto passou de uma cidade a uma metrópole e a influência a vários níveis que o planeamento conquistou nesse crescimento.

Metodologia

A metodologia, de forma sumária, consiste no estudo dos métodos, os quais devem ser devidamente planeados e adequados ao objeto de estudo. Como tal, ela é orientada em função das questões às quais queremos obter resposta, uma vez que é esta articulação entre a natureza das questões de investigação e as técnicas utilizadas que determinam em grande medida a utilidade dos resultados obtidos.

Quanto à classificação da natureza da pesquisa a presente dissertação pode dizer-se que esta é uma pesquisa do tipo quantitativo que é capaz de gerar novos dados úteis para o avanço do conhecimento do reconhecimento do valor do solo urbano e dos seus contornos. Assim sendo, na abordagem aos fatores de valorização das habitações e do solo foi usada uma metodologia de carácter quantitativo com recolha e tratamento de dados numéricos.

Obteve-se uma amostra de cerca de 1000 anúncios de venda de imóveis publicados no Jornal de Notícias na secção de compra e venda. Foram considerados anúncios de imóveis de habitações unifamiliares e multifamiliares, situados na cidade do Porto provenientes do sector privado, responsável pela maior parte da oferta habitacional. A recolha de anúncios do jornal é um método desde há muito usado na unidade curricular de Economia Urbana lecionada pelo professor Rui Braz e usa o jornal por se revelar uma fonte sem qualquer espécie de filtragem, uma vez que quem publica não sabe exatamente a quem se dirige. A escolha do Jornal de Notícias resulta da sua importância na região do Norte do País e pela sua ampla abrangência nos diferentes estratos da sociedade. Para a sua consulta recorri à sala de arquivos da Biblioteca Municipal do Porto.

As balizas temporais foram as últimas quatro décadas, tendo sido estudados 5 anos representativos das mudanças desse período (1975; 1985; 1995; 2005; 2015).

PRÉDIO: GRANDE OPORTUNIDADE PELA URGÊNCIA
650 CONTOS A RENDER MAIS DE 8 %

Dentro da 1.ª zona e perto do centro da cidade, 2 lrs. por piso, tendo comércio e habitações c/ rendas muito estáveis, todos os requisitos, frente para duas ruas, etc. Rendimento assegurado, pois encontra-se totalm. alugado. Tratar em Donald Costa — P. Município, 267-3.º s/ 7 — Telef. 31270-34520 — Porto.

PROPRIEDADE HORIZONTAL—ANDAR DE LUXO!!!
(PARA RENDIMENTO OU HABITAÇÃO DO PRÓPRIO)
295 CONTOS C/ ESCRITURA NA MÃO

Em zona privilegiada e seleccionada da cidade (CARVALHIDO), em luxuoso prédio moderno revestido a Eiviss, com divisões muito grandes e fora do vulgar, com o melhor que há, etc. Tratar em Donald Costa — P. Município, 267-3.º s/ 7 — Telef. 31270-34520 — Porto.

TERRENOS NAS ANTAS

Para moradias, entre 225 a 410 m2 no melhor gaveto da Av. Comb. Grande Guerra. Trata o próprio. — Av. Fernão de Magalhães 394-2.º Dão — Telefone 54532 — PORTO.

350 CONTOS - PRÉDIO AO PALÁCIO DE CRISTAL

3



4

3 | Anúncios de Jornal datados de Agosto 1965 - Fonte: Autor

4 | Fotografia de um edifício que anunciava propriedades horizontais - Fonte: (Pereira, 2014)

O recuo até 1975 prende-se com a singularidade de só a partir do início dos anos 70 se ter democratizado a oferta de apartamentos em propriedade horizontal¹, em que cada um podia comprar a sua fração.

Apesar de o regime de propriedade horizontal, ter sido criado em 1955 a verdade é que antes dos anos 70 a venda de habitações em prédios era praticamente inexistente, como pude conferir nos anúncios de 1965, sendo comum o chamado prédio de rendimento em regime de propriedade plena que tinha como objetivo o posterior arrendamento das diversas frações.

Todos os anúncios considerados foram limitados ao período compreendido entre o primeiro e segundo Domingo do mês de Agosto de cada ano. A escolha desta semana de Agosto justifica-se por se considerar representativa de uma maior procura dado o momento do ano e a importância do tradicional retorno de emigrantes. Tendo verificado a repetição de anúncios ao longo da semana estudada cada anúncio apenas foi considerado uma vez.

A pequena dimensão desta amostra, para um estudo desta natureza, é possivelmente influenciada por valores extremos (imóveis com preço muito alto ou baixo neste estudo concreto) que possam ocorrer, em oposto a amostras maiores em que esses valores são diluídos pelo total. Esta situação deveu-se ao grande espaço temporal (40 anos) e geográfico (cidade do Porto) estudado. No entanto, apesar destas limitações, os valores extraídos mostrarão tendências que serão interpretadas posteriormente.

Cada anúncio extraído foi categorizado por: local, “tipo”, área, preço, título e descrição (ver anexo I). Na categoria “local” importa salientar que os anúncios usam frequentemente referências a edifícios e a zonas sem limites definidos para comunicarem a localização dos imóveis. Estas não têm limites administrativos definidos. Por esta razão, foi elaborada para os efeitos deste

1 A 14 de Outubro de 1955 foi publicado o Decreto – Lei 40333 que referia “A propriedade horizontal é, por conseguinte, a propriedade exclusiva de uma habitação integrada num edifício comum. O direito de cada condómino em conjunto é o direito sobre um prédio, portanto, sobre uma coisa imobiliária, e como tal é tratado unitariamente pela lei; mas o objecto em que incide é misto – é constituído por uma habitação exclusiva, que é o principal, e por coisas comuns, que são o acessório”

estudo uma lista de todas as zonas, locais, sítios e edifícios. Estes foram agrupados e foi feito um mapa dividido em 18 zonas que tem por base a cidade do Porto, onde foram definidos todos os limites locais através de conhecimento empírico e questionando várias pessoas, sendo que a localização nunca vai ser algo preciso e sempre discutível.

Importa também salientar que ao longo dos anos houve diferentes maneiras para referenciar o mesmo local. No mapa elaborado, cada local é um conjunto de partes mais pequenas. Tomemos como exemplo a zona Antas/Velasquez. Este local engloba as seguintes descrições: “nó das Antas”, “Avenida Eça de Queirós”, “Avenida dos Combatentes”, “Rua Rodrigo Alves”, “Rua Silva Tapada”, “Rua Diogo Cão”, “Junto à Loja do Cidadão”, “Alameda”, “Coração das Antas.”

Na categoria de “tipos”, considera-se como pressuposto que todas as habitações têm cozinha, sala e quarto de banho. O índice “T” significa Tipo e a sua designação está no Regulamento Geral das Edificações Urbanas de 1951 (RGEU) . Considero que o T (Tipo) de fogo é definido pelo número de quartos de dormir¹. Não foi feita distinção entre T e V sendo que V é geralmente referenciado a vivendas.

Quando existem “tipos” +1 (que significa mais uma divisão que não cumpre os parâmetros para ser um “quarto de dormir”) não passaram para a categoria superior tendo sido considerado que ficam na mesma, por exemplo um T2+1 e T2 ambos pertencem ao “tipo” 2, T2. Dado o diferente número de anúncios extraídos por ano foi feita também uma comparação percentual para permitir uma melhor leitura. Assim foram criados 4 grupos: o T0 ou T1; T2; T3; e T4 ou superior.

¹ Existe um erro comum provocado com intencionalidade económica de reduzir custos nos impostos sobre a fração. Chamar a uma habitação T3 quando esta tem por exemplo mais de 150 m² e muitos compartimentos (na sua descrição como tendo, biblioteca, escritório, salão etc.) é errado. A legislação define com exatidão a designação dos “tipos”, que não são subjetivos. Os “tipos” são atribuídos segundo as áreas e o número de compartimentos habitáveis como diz o RGEU. Temos de entender o “número de quartos de dormir” como o número de compartimentos possíveis de constituir um quarto de dormir. O que é facto é que se verificou várias designações para os compartimentos habitáveis.

Na categoria preço, no espaço temporal estudado, houve como moeda o Escudo até 2002 e agora o Euro, tendo sido convertidos todos os valores em escudos. Importa destacar que por valorização entende-se o aumento de preços acima da inflação. De forma a saber se um imóvel ou uma área urbana se valorizou é necessário compará-los em termos de preços constantes, isto é, descontando o efeito da inflação. Assim em todos os preços, foi utilizado um índice de cálculo do Instituto Nacional de Estatística que permite a atualização de um valor entre dois momentos, com base nas taxas de variação do Índice de Preços no Consumidor¹.

O índice considera o ano atual como 2015, todos os preços foram atualizados para essa data. Estes dados foram usados no capítulo da análise por “tipos” e por zonas de maneira a compreender de que forma os preços variaram no período estudado. Num anúncio “comum” de jornal, uma habitação é referenciada com a zona, o “tipo” e o preço. Uma vez que existem 18 zonas (segundo a divisão estabelecida) e 4 grupos de “tipos” (segundo outra divisão estabelecida: T0 ou T1, T2, T3 e T4 ou superior) isto levou a uma grande falta de dados para fazer uma comparação de preços de todas as zonas ao longo do período considerado, uma vez que era necessário para cada zona pelo menos 1 anúncio com cada “tipo” por ano.

Por não poder comparar preços de T1 com T4, foi feita uma razão. Assim, depois de todos os preços serem atualizados para o ano de 2015 foi feita uma razão segundo o seu “tipo” e as áreas mínimas do RGEU, ou seja, o seu preço foi dividido segundo as áreas mínimas correspondentes. Nas áreas mínimas do RGEU um T1 tem 52 metros², um T2 tem 72 metros², um T3 tem 91 metros² e um T4 tem 105 metros².

Neste estudo não pretendo saber os preços das habitações em concreto mas sim a sua flutuação, mais precisamente a flutuação da zona onde está

1 Instituto Nacional de Estatística. Atualização de valores com base no IPC. Disponível em: <https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ipc> . Acesso em 30 de Maio de 2016

implantado. Com esta redução às áreas mínimas do RGEU tem-se o preço por metro² de todos os “tipos” e assim é possível estabelecer uma comparação, obtendo uma base de dados muito maior para poder comparar os preços de cada zona ao longo do tempo.

Na descrição das habitações nos anúncios foram extraídos os fatores valorizados, uma vez que os vendedores/anunciantes só vão publicar aspetos qualificadores das habitações e não aspetos negativos. Essas descrições foram categorizadas em 5 grupos: a dos adjetivos - sobre os elementos de valor - a das divisões, a dos acessórios de valorização, a dos espaços exteriores e um último grupo que se chama “outros” e engloba um pequeno conjunto de características que não se enquadram em nenhum dos anteriores. Esta categorização encontra-se no anexo III. Foi feita esta categorização para poder ser realizada uma melhor análise ao longo dos anos, mas apenas foram explanadas as 10 características com maior incidência por cada ano estudado, uma vez que não interessa neste estudo abarcar tudo que é anunciado mas sim o que é mais valorizado.

A componente teórica desta dissertação, passou por uma recolha de elementos que permitiram organizar o conhecimento teórico anterior ao trabalho de forma a proporcionar uma melhor compreensão no caso de estudo.

Parte I
-
Desenvolvimento
teórico

Mercado Fundiário

-

As transformações
do solo

O solo é um recurso onde é sempre possível projetar com sentido útil. Contudo, no contexto dos espaços agrícolas e silvestres, o solo tem a particularidade de ser um bem de produção onde a própria terra é uma matéria prima. Pelo contrário, no contexto dos espaços urbanos, dos produtos imobiliários construídos no solo, este é usado de maneira substancialmente diferente.

Assim o mercado fundiário deve ser associado às transações dos solos rústicos e o mercado imobiliário é o termo adequado quando se trata do universo onde o espaço edificado domina.

Como refere Afonso (1992) o único fator variável na determinação do custo do produto imobiliário é o preço do solo. Enquanto o custo é o somatório dos gastos na produção do produto, o preço é a quantidade de dinheiro que o comprador tem de despendar para adquirir o produto e o preço do solo é um custo que ao contrário dos restantes fatores de produção não é só determinado em condições de mercado. O preço do solo depende grandemente das disposições regulamentares dos planos territoriais e tem por isso uma determinação político-administrativa.

Cada parcela do território é única na sua localização e composição, ela tem um carácter estático, localizado, o que significa que não é possível ser deslocada. O solo, em princípio, tem um carácter durável, não se deprecia nem desgasta como um produto consumível, mas pode ser desvalorizado por obras desadequadas ou degradação da zona.

No mercado imobiliário existe uma segmentação por usos de propriedade que atraem diferentes grupos de interesse. Há, no entanto, agentes de mercado do lado da oferta e da procura que operam a um nível quase mundial, investindo quer em imobiliário, quer em solos agrícolas e florestais a grande escala. O mercado imobiliário possui portanto um conjunto de características singulares, como descreve Pardal (2011):

- Todos os prédios são singulares, sendo impossível haver dois prédios absolutamente iguais.

- Há uma elevada probabilidade de um número reduzido de vendedores chamarem entre si o poder de influenciar os preços, exercendo um controlo impróprio, se não houver uma intervenção reguladora em sede de política de solos;
- Quando há desequilíbrios entre a oferta e a procura, principalmente quando depende de um aumento da oferta, o reequilíbrio é extremamente moroso, podendo passar-se anos entre a decisão de construir e a disponibilização da construção do mercado.
- A oferta e procura não têm relação formalmente estruturada, embora o sector de mediação tenha construído nos últimos anos de forma positiva para tornar estas relações mais transparentes e informadas;
- Enquanto investimento os imóveis apresentam falta de liquidez; o solo é um produto imperecível e as construções são um produto durável e sujeito a uma depreciação muito lenta;
- Os imóveis estão sujeitos a diversos encargos tributários e a licenças relativas à construção, que agravam os custos de transação quer para o comprador, quer para o vendedor.

O mercado fundiário, que como referimos diz respeito a terrenos rústicos, corresponde aos prédios com uso silvestre ou agrícola e onde estão implementados apenas edifícios afetos à respetiva exploração agrícola ou industrial. Este é um mercado muito diferente do mercado imobiliário que diz respeito a prédios cuja utilização resulta das estruturas edificadas que os ocupam. As relações entre estes mercados são muitas vezes desajustadas com os usos de solo atribuídos, apostando em mudanças de regras de planeamento e na alteração de planos territoriais (Rebelo 2002).



5

5 | Exemplo de um território onde se observa a demarcação disjunta das unidades territoriais de uso silvestre, agrícola e urbano.
Fonte: (Carlos Baptista Lobo, 2016)

De solo agrícola para solo urbano

O solo urbano passa, um processo evolutivo de sucessão de usos, em que, na periferia, o solo agrícola se converte em solo urbano, como resultado da expansão da cidade. Assim expande-se à custa dos espaços silvestres e agrícolas ou à densificação do próprio espaço urbanizado que em Portugal ocupa aproximadamente 4% do território (Pardal 2011).

Assiste-se a uma dupla influência sobre a formação dos preços fundiários: por um lado, os solos agrícolas tornaram-se aptos para urbanização e construção; por outro, a elevação de preços em bairros mais centrais vai repercutir-se sobre os periféricos, devido ao aumento da procura destes e à sua posterior infraestruturação, provocando neles um sobre-valor.

O preço do solo nos limites do aglomerado segundo Rebelo (2002) decompõe-se nas seguintes componentes:

- Valor agrícola do solo;
- Custo de infraestruturação do solo, e custo dos equipamentos necessários para viabilizar o terreno para fins urbanos e torná-lo edificável.
- Renda de antecipação – antecipa-se ao valor que o solo irá ter alguns anos mais tarde.
- Renda de raridade – justifica-se, por um lado, pela insuficiência oferta face à procura de solo infraestruturado e, por outro, pelas expectativas dos proprietários no que se refere aos ganhos decorrentes do valor acrescido, atendendo às previsões relativas ao desenvolvimento da cidade.

No perímetro fundiário urbano vai ocorrer um processo interativo em que o preço do solo depende dos preços dos terrenos urbanos que deles estão mais próximos que, por sua vez, dependem dos preços dos terrenos adjacentes mais centrais, e assim sucessivamente. Qualquer aumento de valor no centro (ou em determinado bairro) da cidade vai repercutir-se sobre todo o

aglomerado, já que a antecipação de preços por parte de compradores e de vendedores, leva à infraestruturação progressiva dos terrenos mais afastados do centro e, portanto, ao aumento do seu valor (Robin Goodchild, 1985).

O preço do solo no perímetro urbano também depende da taxa de crescimento real e esperada da cidade (Evans, 1983). De facto, um maior diferencial de preços nessa localização vai aumentar a disposição dos proprietários de solo periférico para o venderem, acelerando a taxa de mudança de uso do solo agrícola para urbano, porque compensa os agricultores da perda do excedente do consumidor associada àquela localização. Também neste ponto o plano é decisivo na determinação de valor do solo.

Dentro da cidade, os preços mais elevados que a procura está disposta a pagar por localizações urbanas centrais devem-se a questões de prestígio e “status” (Harvey, 1985), à economia de tempo, à distância (ao centro principal, aos centros secundários ou às estações de transportes públicos), ou à comodidade que tais localizações proporcionam.

Oferta e procura de imobiliário

A estreita relação entre a oferta e procura não determina nem explica a formação de preços no imobiliário. As políticas com incidência territorial, são intervenções públicas que influenciam o preço. Isto não impede que o mercado seja também influenciado pela iniciativa privada, no entanto, esta não é suficiente para garantir a necessária regulação.

Num mercado livre, em concorrência perfeita, a oferta e procura interagem construindo situações ótimas na ótica concorrencial, o que não acontece no mercado fundiário e imobiliário.

O mercado imobiliário não respeita os 3 requisitos para ser plenamente concorrencial que são os seguintes, segundo Pardal (2011):

- A presença no mercado de uma multiplicidade de agentes, quer do lado da procura, quer do lado da oferta, de forma a que não seja possível a qualquer um dos lados determinar individualmente os termos das transações.
- A fluidez, que consiste na existência de mecanismos que proporcionem transações rápidas e eficazes, feitas com a posse plena de informação estando os agentes totalmente esclarecidos quanto aos termos das opções presentes e das consequências destas num momento futuro.
- A existência de liberdade de entrada e saída, não experimentando os agentes entraves excessivos quer à entrada no mercado (inexistência de custos de transação) quer à saída (inexistência de custos irrecuperáveis).

A falta de fluidez inerente à terra (devido à sua localização única) enquanto fator de produção proporciona barreiras naturais à entrada e à saída do mercado. As suas características de permanência, quantidade limitada e imobilidade têm efeitos muito prolongados no tempo ao nível da decisão privada.

Por outro lado, nos bens imóveis são todos diferentes, a localização espacial é uma característica única, não podendo existir duas propriedades numa única localização. Esta condição exclusiva constitui um fator crucial na definição do seu valor.

Afirmar que há excedentes ou carências de habitação a nível nacional pouco diz sobre o que se passa a nível local. Em função da localização e dos segmentos de utilização e de qualidade, coexistem realidades muito contrastadas, mesmo dentro de uma mesma realidade local. Assim, no mesmo concelho ou no mesmo bairro, pode haver excedentes críticos em algumas tipologias e carências em outras, com procuras insatisfeitas, embora tendo capacidade de compra, não encontram resposta por parte da oferta. Podem portanto coexistir na mesma unidade territorial, em segmentos de mercado distintos, oportunidades para investimento de sucesso a par de situações problemáticas e excedentes.

Um imóvel também pode ser objeto de procura por mais do que um segmento de mercado. Por sua vez, a procura vai incidir a sua atenção e escolha por diversos imóveis num quadro geográfico mais ao menos alargado. O mercado, com as suas variações entre a oferta e procura, estrutura-se em termos de localização geográfica, quantidades, diversidades, características singulares dos prédios, conforto jurídico-administrativo, segurança, número de proprietários vendedores e número de potenciais compradores.

Do lado da procura segundo Rebelo (2002) cada família dispendo de determinadas restrições orçamentais e temporais, vai fazer uma tripla arbitragem no seu “cabaz de consumo” :

- Selecciona, por um lado, qual o montante de rendimento que vai afetar as despesas de alojamento e de transporte, e aquilo que vai gastar noutros tipos de despesas.
- Escolhe, por outro lado, dentro do quantitativo total a afetar a despesas de alojamento e de transporte, a sua localização, ponderando entre este dois

tipos de despesas, se pretender minimizar as despesas de transporte, aumentado assim as despesas com o alojamento, então opta por uma localização próxima do centro; se quiser reduzir as despesas de alojamento, então opta por uma localização mais afastada do centro. No entanto esta arbitragem está a ser alterada com a tendência atual de descentralização dos empregos.

- Opta por fim, entre espaço do alojamento e preço do alojamento (um alojamento maior tenderá a exibir um preço tanto mais baixo quanto mais afastado estiver do centro, embora também seja necessário considerar as suas características e localização relativa). O custo do alojamento depende do produto do preço unitário de solo pela quantidade de solo utilizado.

Algo que existe na procura e não é muito falado nem explicado é “o sonho”, a emoção. O psicólogo Daniel Kahneman (prémio Nobel da Economia) explica no seu livro *Pensar depressa e devagar* (2011) a irracionalidade humana, como as nossas escolhas não seguem um raciocínio lógico e refletido apesar de muitas vezes pensarmos assim o é. O autor fala da relação entre juízo a tomada de decisão que é muito influenciado pelo pensamento intuitivo que ele refere como Sistema 1 e as operações e controladas como sistema 2. O sistema 1 produz continuamente sugestões para o sistema 2: impressões, intuições e sensações. Se forem apoiadas pelo sistema 2 as impressões e intuições transformam-se em crenças e os impulsos em ações voluntárias. É importante ter em consideração que o sistema 1 não pode ser desligado. Esta decisão é o que autor chama de heurística do afeto, em que os juízos e as decisões são guiados diretamente por sentimentos de atração e aversão, com pouca deliberação e raciocínio. Um avanço importante que a obra deste autor trouxe foi mostrar como as pessoas não se comportam da maneira como muitos modelos económicos assumiam tradicionalmente, não “maximizam a utilidade”. A sua alternativa ao processo de tomada de decisão mais fiel à psicologia humana a que chamaram “teoria prospectiva” comprova isso.

A habitação é um produto muito emocional e sem este fator não é possível explicar as decisões de escolha de habitação própria. Muitas pessoas gostam da ideia de morar naquela habitação e a ponderação da quantidade de dinheiro disponível, a percentagem de salário que vai ser retida na prestação entre outros fatores muitas vezes passam para segundo plano ou é mesmo inexistente.

Apesar de ser algo difícil ou mesmo impossível de quantificar, o peso da emoção e intuição na tomada de decisões, esta pode ajudar a explicar alguns fenómenos que se passaram durante o período estudado, por vezes a razão e lógica é usada para justificar as decisões emocionais já feitas.

A teoria de valor

O valor é uma relação social de reconhecimento de qualidades de um determinado bem. O valor de uma mercadoria foi desenvolvida por economistas clássicos como Adam Smith ou David Ricardo mas foi Karl Marx quem sistematizou a teoria de valor da mercadoria ou definiu-a como sendo portadora, simultaneamente, de valor de uso e de valor de troca. Segundo Marx (1867) :

O valor de uso é a qualidade que um objeto tem para satisfazer uma necessidade, determinado pelas suas condições naturais. É impossível comparar valores de uso entre si de maneira quantitativa sem estabelecer um padrão de medida arbitrário e abstrato para qualificar usos que são diversos e por tanto incomparáveis.

O valor de troca, de acordo com a teoria do valor-trabalho, (que vou abordar seguidamente) é uma medida quantitativa determinada pelo tempo de trabalho abstrato, isto é, o tempo socialmente necessário para produzir.

Além deste destas duas categorias de valor de valor existe ainda o valor simbólico e o valor afetivo os quais não aparecem à luz da economia clássica. O valor simbólico encontra-se num sistema de intercâmbio de sinais e significados, onde as mercadorias como sinais e os sinais como mercadorias adquirem um sentido para lá da sua utilidade ou da sua equivalência objectiva e comparáveis com outras mercadorias, estas influenciam o padrão de consumo (por exemplo um objeto desenhado por Álvaro Siza tem valor simbólico).

O valor afetivo é algo mais pessoal, uma mercadoria além dos valores anteriormente descritos tem ainda o afetivo que influencia o valor percebido (Exemplificando, quando um proprietário pensa que para si a sua casa tem mais valor por a sua família ali residir à séculos).

Segundo Marx o padrão de medida pelo qual se trocam mercadorias é o tempo de trabalho socialmente necessário para as produzir. Se uma mercadoria vale o mesmo que outra é porque ambas requerem o mesmo tempo de trabalho para as produzir. Este valor é independente do valor de uso. Sem querer abordar de uma forma leviana uma teoria complexa e controversa penso que vale a pena fazer uma pequena reflexão pessoal sobre a Teoria de Valor do Trabalho de Marx. Para a explicar penso ser importante começar por questionar de onde vem o capital? e, como os meios de produção surgiram?

Tudo o que os Homens usaram para criar riqueza, seja os primeiros machados ou as estações espaciais, vieram de ferramentas de trabalhos anteriores que em algum período de tempo foram feitas pelo trabalho de alguém. Marx refere-se a isto como o “trabalho morto”. Quando uma empresa é muito mais produtiva do que outra umas gerações passadas isto advém do facto de a empresa atual usufruir de mais trabalho incorporado de gerações antepassadas. O trabalho vivo por unidade de produto representa uma proporção cada vez menor em relação ao trabalho morto.

Relativamente à medida de troca, eu tenho uma nota de 20 euros na carteira, que utilidade é que ela tem? É só papel. O seu valor reside no facto de eu poder troca-la por algo útil, que foi produzido pelo trabalho de alguém. A nota de 20 euros é o direito a uma quantia de trabalho de alguém segundo esta teoria. Assim, quando se mede riqueza, estamos a medir a quantidade de trabalho que foi necessária para criá-la.

Claro que eu não produzo a mesma quantidade de trabalho num determinado período de tempo que outra pessoa. Se for construir uma parede, ia demorar mais tempo que um operário (e provavelmente não ia ficar tão bem feita). Mas ninguém me vai pagar essa diferença de tempo pela minha parede do que a feita por um operário, vai pagar o mesmo que ao operário. Marx refere que o valor não é simplesmente o tempo leva um indivíduo a fazer

algo mas sim o tempo que levaria um indivíduo para trabalhar dentro no nível médio de tecnologia e habilidade – ele chamou a esse nível médio de trabalho necessário o “ tempo de trabalho socialmente necessário”. Concluindo, uma mercadoria que requer mais tempo de produção, deveria corresponder a uma maior remuneração do trabalhador que a produz, colocando-se este valor no preço final do produto e assim haveria uma maior igualdade no preço final da mercadoria. Este teoria levou Marx a definir uma das suas ideias fundamentais que é a da exploração do trabalhador pelo capitalista através da mais-valia.

A teoria de valor-trabalho levou a várias abordagens contraditórias, das quais a Teoria do Valor Marginal. Os autores da Economia Clássica explicam basicamente a formação de preços pelos seus custos de produção, mas como os custos dependem do volume de produção e na maioria dos casos quando o volume de produção aumenta os custos diminuem, uma análise da teoria de preços precisaria de ter em consideração a procura pela mercadoria.

Assim segundo esta teoria a procura de um produto é relacionada com o seu valor de utilidade. Os Economistas clássicos questionam-se com o paradoxo da água e do diamante: “como a água, algo tão útil, é tão barata, o diamante, de utilidade relativa, é tão caro?” A resposta foi dada pela lei da utilidade marginal que diz que enquanto a água tem uma grande utilidade total, mas baixa utilidade marginal (existe muita) o diamante, por ser escasso, tem grande utilidade marginal. A utilidade total de um bem cresce quando se consomem maiores quantidades dele mas o seu aumento da utilidade marginal é cada vez menor. (Friedman, 1986).

Neste contexto também importa perceber como se determinam os preços e isso está relacionado com um conceito que os economistas chamam “elasticidade de preço” (Kaufman, 2014). Se os compradores são muito sensíveis ao preço que lhes propõe, vai perder muitos desses clientes com um pequeno aumento de preço, o que significa que a procura é “inelástica”.

Mercados bem estabelecidos como por exemplo o do fabrico de tijolo são bons exemplos de que a incapacidade de criar algo novo e exclusivo que os compradores desejam vigorosamente, leva a que um aumento significativo nos preços conduza toda a gente a deixar de comprar àquele fabricante para passar a comprar a outro.

Se pelo contrário, os compradores não são sensíveis ao preço, este pode duplicar sem que isso implique grandes alterações na quantidade vendida. Considere-se por exemplo os bens de luxo, neste sector os clientes compram por eles serem sinais de diferenciação social dispendiosos, que se tornam exclusivos precisamente por serem tão caros. Isto também acontece no imobiliário: aumentar o preço de certas habitações torna-as mais desejáveis e não o contrário.

Renda Fundiária

Renda Agrícola e Urbana

Entre as formas de renda consideradas na economia clássica, a única que se tem mantido e inclusivamente aumentado a sua importância no sistema capitalista é a renda do solo urbano. Interessa analisar a diferença entre renda agrícola e renda urbana, diferença essa que se reveste de dimensões que vão dar origem a diferenças qualitativas. O autor Venuti (1967) foi o primeiro a escrever sobre esta diferença.

É conhecida a enorme desproporção entre as duas formas de renda. O lucro que pode produzir um terreno agrícola quaisquer que sejam as condições de produção não são comparáveis ao sobrelucro obtido no solo urbano. Além disso, enquanto o crescimento da renda agrícola do solo pode ser muito relativo o crescimento da renda urbana está geralmente assegurado e tem dimensões significativas.

A regulamentação urbanística classifica de maneira diferente os dois tipos de território, a própria dimensão do poderes políticos torna possível e confirma a renda do solo urbano, ao contrário da renda agrícola que nunca terá confirmação legal e a sua maior rentabilidade dependerá unicamente das condições de mercado e da natureza dos terrenos.

Podemos avaliar o valor de renda urbana através da diferença entre o valor do mercado dos terrenos passíveis de serem edificados e o valor desses mesmos terrenos se os considerarmos terrenos agrícolas, isto porque, para um terreno passar a ser urbano, terá que sacrificar-se e deixar de ser agrícola .

A transformação entre dois usos de solo define-se geralmente como sobrelucro com a utilização da palavra diferente da clássica mas não menos eficaz na linguagem quotidiana.

A renda fundiária é composta essencialmente por duas componentes de rendimento: a referente ao retorno económico para o solo, que resulta da sua utilização como fator produtivo, e o preço de transferência ou ganho de transferência. Para o solo (como para todos os fatores de produção), pode definir-se uma relação entre o rendimento proporcionado pelo serviço prestado num determinado período e o valor de mercado do fator de produção, trata-se da taxa de remuneração decorrente da posse e utilização desse recurso.

Renda Diferencial

A renda diferencial segundo Marx (1867) é o sobrelucro sobre o lucro médio, auferido nas economias onde são mais favoráveis as condições de produção, a renda diferencial representa a diferença entre o preço geral de produção, determinado pelas condições de produção nas piores áreas de terra, e o preço individual de produção nas terras melhores e médias. Este autor esclarece como os capitalistas que exploram as terras melhores e médias, produzem mercadorias agrícolas mais baratas, ou, em outras palavras, o seu preço individual de produção é inferior ao preço geral de produção. Aproveitando-se do monopólio da terra como objeto de exploração, estes capitalistas vendem suas mercadorias pelo preço geral de produção e auferem desse modo, um lucro suplementar. É esse lucro que forma a renda diferencial.

Numa perspetiva histórica o paradigma Marxista principalmente impulsionado por Marx (1867) subdivide o conceito de renda em quatro componentes fundamentais, com diferentes características:

- Renda diferencial I – é a renda que resulta das diferenças de fertilidade do solo ou das vantagens de localização de determinada parcela relativamente a outras.
- Renda diferencial II – este tipo de renda decorre da aplicação de diferentes quantidades de capital a um determinado solo, está relacionado com a intensidade com que o solo é utilizado, depende do investidor ou promotor.

- Renda absoluta – é uma renda teórica associada aos custos de transação e à incerteza quanto ao futuro, resulta do proprietário ter decisão sobre o bem, da existência da propriedade privada, os senhorios pretenderem sempre obter uma renda, mesmo sobre a pior terra.
- Renda de monopólio – Resulta quer de condições específicas que potenciam a produção a mais baixo custo, quer de vantagens monopolistas na provisão de determinados produtos/serviços devido à propriedade do solo, bloqueando a produção a um nível inferior à procura.

A diferença entre os conceitos de renda absoluta e de renda monopólio é essencialmente teórica e relaciona-se com a teoria do valor. Como a propriedade fundiária impede a livre concorrência de capitais, então o preço deixa de ser determinado pelo valor para passar a ser determinado pelo mercado: se o valor for superior ao custo de produção gera uma renda absoluta, se pelo contrário o valor for inferior ao custo de produção, então surge uma renda monopólio. Embora em ambos os casos o preço de venda seja superior ao valor e ao custo de produção (Aydalot, 1985).

Em termos práticos é muito difícil a determinação individualizada de cada uma das componentes da renda marxista, consequentemente também dificulta a determinação do sobrelucro, já que partes dele resultam da renda absoluta e outra parte é resultado da renda de monopólio, que beneficia de decisões administrativas específicas, manipulada quer por proprietários quer por promotores.

Isto relaciona-se com a escassez que resulta da limitação da oferta do solo, que pode acontecer de duas maneiras, por razões naturais, ou seja a disponibilidade que uma região tem é limitada por razões físicas, e a chamada escassez artificial que ocorre quando os proprietários fazem retenção do solo pelo regime de propriedade.

Quando um proprietário tem a capacidade através do seu direito de construção para não colocar no mercado o solo pode causar um efeito de escassez artificial. Numa situação limite pode mesmo ocorrer uma situação de monopólio. Isto também pode permitir ao agente proprietário criar especulações no mercado através da retenção, geradora de escassez para posterior valorização (Afonso, 1992).

Formação de valor do solo

As teorias sobre o valor dos bens imóveis remetem, em primeira instância, para as teorias da renda fundiária, ou seja, para o valor do terreno sem edificação, considerando-se que a questão da construção não tem especificidade que justifique um tratamento teórico autónomo.

No mercado fundiário transaciona-se solo que pode ter mais ou menos trabalho incorporado, podendo, no seu estado completamente bruto, não ter qualquer custo de produção. O solo rústico sujeito à exploração florestal tende a ter uma base, ainda que rudimentar, de infraestruturas de acesso, e de condução dos povoamentos que influencia o valor do solo através do trabalho nele incorporado. Assim a formação do preço do solo rústico decorre da sua raridade, do facto de ser um recurso natural fundamental para a vida, de incorporar trabalho, de ser um fator de produção no sector agro-florestal e de ter um valor de rendimento associado à sua exploração.

Nas regiões com potencialidades turísticas ou onde seja previsível desenvolvimento urbano, o mercado fundiário se não for regulado, presta-se ao domínio de procuras especulativas que apostam em futuras alterações, (não previstas em plano) do uso do solo e nos ganhos que daí possam resultar. Assim o mercado fundiário está subordinado ao mercado imobiliário e o preço do solo é, em grande parte determinado pelas faculdades inerentes ao uso urbano, pelas utilizações autorizadas e pelos parâmetros de construção atribuídos.

A apropriação do solo à margem da sua função social e do seu sentido útil permite formas de acumulação passiva e de quase monopolização da oferta ao nível local e regional, acentuando o carácter assim ético do mercado, onde a concorrência é muito imperfeita. O produto é singular e a oferta é limitada, no entanto, estas restrições podem ser minoradas por uma informação transparente que reduza o domínio de incerteza para os agentes de mercado.

Para a compreensão do funcionamento do mercado de solo é uma questão-chave saber quando o preço do solo se apresenta como um custo de produção que, juntamente com outros fatores, determina o preço de venda do produto final, e quando o preço do solo admissível num empreendimento imobiliário resulta do preço de venda do produto final.

Os promotores de urbanizações que investem na compra de solo rústico a preços elevados, no processo de loteamento e na infraestruturação, para promover a venda de lotes, encontram-se numa dupla dependência do mercado imobiliário: dependem não só da capacidade destes para absorver os lotes como ainda da forma como este mercado influencia o agravamento do preço do solo rústico.

Isto tem a consequência de o preço do solo ser determinado pelo preço do imobiliário, dá-se uma inversão e o valor do solo passa a repercutir-se, de forma especulativa, sobre o valor do imobiliário, capturando assim à partida, as mais-valias, as margens de lucro.

Quando os imóveis destinados à habitação ou a escritórios estão em alta de preços isso tem reflexos não só na inflação do preço do solo mas também nas regras do crédito hipotecário que, ao permitirem o aumento do preço dos imóveis através da sobreavaliação de ativos, contribuem diretamente para o inflacionamento do preço do solo.

A inflação de preços no imobiliário é relativamente pouco influenciada pelo aumento do custo de construção, o qual quando muito acompanha a correlação monetária, devendo-se essencialmente ao agravamento do preço do solo. A haver influência, esta seria no sentido inverso, ou seja, o agravamento do preço do solo reduz a margem disponível para o sector da construção civil. Há uma relação inversamente proporcional, já que sempre que o custo da construção é limitado ou reduzido devido à concorrência entre empresas de construção, a margem gerada reverte a favor do promotor, como lucro, ou do proprietário, como do solo, na forma de mais-valia simples.

A variação do preço do imobiliário deve-se fundamentalmente ao

custo do solo, já que os custos dos projetos, da construção e das licenças são controlados pela concorrência e pelas tabelas municipais.

O valor médio de construção por metro quadrado a vigorar no ano de 2017 é de 482,40 euros, o mesmo valor aplicado em 2016. A Portaria n.º 345-B/2016, de 30 de dezembro, fixa em 482,40 euros o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI), a vigorar no ano de 2017 em Portugal. O valor base dos prédios edificados corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado ao valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor sendo atualmente 603,00 euros.

O elevado custo do imobiliário, os comportamentos especulativos e o estado de abandono de uma parte significativa dos prédios, rústicos e urbanos, deve-se aos preços excessivos do solo e não ao preço da construção, pelo que a questão chave se centra na regulação do mercado de solo e não na construção. Os valores do mercado dos terrenos edificáveis apresentados pela oferta, incluindo os prédios degradados cujo valor reside apenas no solo, são de tal modo exagerados que nem chegam a ser explicitados, o que leva a concluir que não há da parte dos proprietários uma vontade efetiva de os colocar no mercado e de os vender a quem pretenda construir ou reabilitar. Os proprietários alimentam expectativas irrealistas de subida do valor do imóvel a ponto de não se disporem a transacioná-lo, considerando um investimento a longo prazo, sem qualquer vínculo à realidade territorial.

A determinação do valor do solo é um delicada questão política que remete para o problema fundamental da disponibilização e utilização real dos prédios para funções produtivas, para a habitação ou para outros fins estes fatores, que não dependem da vontade do proprietário, são os determinantes no valor do solo de um imóvel.

Na prática corrente do mercado utiliza-se também o conceito de valor da área de construção indexado ao solo, deveria ser inferior a 25% do custo de construção de qualidade média/boa.

Elementos de valorização do solo urbano

Os dois fatores primários da formação de valor do solo segundo a análise clássica são a escassez e o trabalho incorporado. Seguindo o princípio dos sistemas urbanos “desenvolvidos” o papel do solo sem trabalho incorporado é relativamente residual. De facto, a implicação urbana é dispersa fora da disseminação da construção e da infra estruturação do território. Evidentemente o valor incorporado no solo através dos vários “artefactos” estruturais e infra estruturais realizados através da aplicação de trabalho, tem um papel importante no processo de valorização. E, através da incorporação no solo de elementos que aumentam a urbanidade do solo, este transforma-se de rural a urbano (Afonso, 1992).

O salto qualitativo ocorreu desta maneira porque faz parte da sociedade uma avaliação feita para estabelecer uma hierarquia de valores no que diz respeito às diferentes parcelas do solo urbano. Esta hierarquia estabeleceu-se em função do seu próprio valor e dos requisitos socioeconómicos da sociedade.

Pode dizer-se que a capacidade que o solo tem para fixar um valor urbano não depende só das condições materiais da urbanidade, mas também dos resultados do processo de produção do território ou a partir da dotação de elementos que aumentem a sua recetividade urbana, mas depende também das condições atribuídas pela sociedade a este terreno, como as resultantes das expectativas da sua representação em modelos de certas formas de vida urbana ou certos aspetos simbólicos que a sociedade tenda a sobrevalorizar.

Devido a alguns aspetos um terreno pode tornar-se bastante raro, porque se, por exemplo, mantém uma determinada qualidade ou característica simbólica terá uma tendência para se tornar única ou um dos poucos capazes de satisfazer uma determinada expectativa ou requisitos sociais relacionadas com essa sua qualidade ou característica.

A valorização do solo urbano depende de uma grande diversidade de elementos que compõem o sistema urbano (desenvolvido), características que têm complexidade não só no modo como interagem entre si reciprocamente mas também na propensão que estas têm para a perda de importância nas condições materiais da urbanidade na formação de valor. Estas podem ser ultrapassadas por condições dependentes sobretudo da imagem, da ideia que a sociedade cria em torno de certos padrões de organização social e as suas formas de representação urbana.

A formação de valor do solo depende de uma grande quantidade de elementos que segundo a proposta de categorização dos elementos de valor de Afonso (1992) são:

1 - Acessibilidade

Este é o primeiro elemento de urbanidade introduzido, uma vez que inicialmente a terra só pode ser urbana quando participar, como refere Campus Venutti (1971), no conjunto da “liberdade humana” oferecida pela aglomeração. Esta acessibilidade é traduzida na criação de alguns “artefactos” que são resultado da atuação humana e como tal incorpora os valores criados pelo trabalho humano. Pode dizer-se que uma estrada que conduz a um terreno é de certa maneira uma cristalização do trabalho, esteja ele presente ou não. Se o trabalho foi feito na antecipação do aumento da receptividade do terreno e resulta de um processo anterior ao do trabalho do terreno, este terreno devido a um outro recurso introduzido, será valorizado.

Assim, podemos considerar que todos os “artefactos” que fazem com que o terreno participe na vida urbana, aumentando o seu valor, seja através de uma estrada que conduz ao terreno, seja através das infra estruturas primárias como água, gás e iluminação pública, seja ainda por qualquer outro sistema menos tradicional, aumentam o seu valor.

Assim o solo pode participar finalmente na vida da aglomeração e como tal será capaz de aspirar a ser urbano no sentido de ser capaz de suportar uma atividade tipicamente urbana e ser capaz de ter qualquer valor.

2 – Adequação para a construção e adequação urbana

Este segundo elemento traduz a condição própria de um terreno para suportar uma determinada construção. Este pode ser adequado para dar resposta às propostas ou exigir um grande esforço de consolidação estrutural o que diminui a sua “aptidão urbana”. Por exemplo um terreno com forte pendente tem menos valor que outro com ligeiro declive, o mesmo se aplica a terreno com instabilidade geológica ou sujeito a inundações.

3 – Dotação de infraestruturas e serviços

Outro elemento determinante é a dotação de estruturas e serviços ou, como defendem alguns autores, o processo de urbanização secundário que vem depois do primário. Numa primeira fase constroem-se os equipamentos básicos de suporte das primeiras necessidades, como educação e saúde, e estes são os primeiros a ter em consideração. Mas esses equipamentos quando se referem a requisitos que são geralmente satisfeitos por iniciativa privada estendem-se a áreas de comércio e serviços, como farmácia, loja de alimentos, café entre outros.

A iniciativa privada e os operadores públicos procuram equipar as zonas não urbanizadas. Os arquitetos nos anos de maior expansão territorial tiveram de definir padrões quantitativos para os equipamentos e serviços. Assim, criaram áreas de reserva para cada atividade assegurando condições mínimas de qualidade de vida.

4 – Localização

Como elemento de valorização a localização pode ser vista a partir de dois pontos de vista. O primeiro refere-se à proximidade de áreas de maior atração natural, onde é possível desfrutar de condições fornecidas por fatores naturais, como o clima ou a qualidade do ar. O segundo ponto de vista diz respeito à proximidade de fatores de construção humana na área, como equipamentos e infraestruturas.

Os fatores naturais influenciam a valorização uma vez que são procurados pelas condições de vida que oferecem. Áreas com boa condição natural como parques ou adjacentes a zonas protegidas são valorizados nas aglomerações urbanas.

Contudo os fatores de construção humana contribuem de forma mais decisiva para a valorização. Um terreno tem tanto valor como a rede de infraestruturas que o serve. O primeiro elemento é o acesso, como vimos anteriormente, sendo neste caso a localização entendida como a quantidade e qualidade das infraestruturas primárias a começar nos acessos até ao fornecimento de redes de distribuição.

Existe uma ligação entre elementos de valorização, entre a acessibilidade e localização, mas também aqui podemos considerar um independente do outro uma vez que a acessibilidade tem uma influência de carácter diferente. O solo para ter um valor inicial deve ter acesso e só posteriormente a qualidade e quantidade de tais acessos podem afetar o seu valor.

É claro que este segundo fator contribui para a valorização de uma forma maior do que a acessibilidade simples, sobretudo na importância que tem a sua inserção no aglomerado urbano.

Quando se fala da quantidade e sobretudo da qualidade da infraestrutura pensa-se sobretudo na sua qualidade formal. Além disso uma localização dotada de infraestruturas urbanas, como por exemplo uma rua com

iluminação pública ou passeio para pedestres em vez de outra sem tais condições, difere muito na sua qualidade.

É claro que este segundo fator contribui para a valorização de uma forma maior do que a acessibilidade simples, sobretudo na importância que tem a sua inserção no aglomerado urbano. Quanto maior for o número de pessoas que terá acesso a essas condições mais elas se vão sentir atraídas e maior tenderá a ser o seu valor.

Desta forma levanta-se a questão do transporte/distância, ou ainda melhor, a questão da introdução do solo na rede de transportes que serve de aglomeração, o que lhe permite potencialmente, aumentar as condições de utilização, dependendo da distância, tempo e custo do transporte.

Assiste-se assim a uma transformação quantitativa, mas também qualitativa da importância deste elemento como componente de valor urbano, quando esta vem considerada como uma função das condições antropológicas do território, que tendencialmente influenciam a localização de novas zonas urbanizadas em função da proximidade a zonas dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços.

Numa tentativa de apropriação de parte deste valor, estes agentes, tendem a preferir terrenos situados na sua vizinhança de modo a que possam realizar os seus projetos. Ou seja, o valor de um terreno não depende só da sua própria dotação em termos urbanos mas também é determinado pelo facto de ser incluído num raio de influência de infraestruturas e serviços localizados em terrenos contíguos.

5 – Função

A função está aqui como elemento de valor no sentido que o destino funcional do solo determina a sua capacidade de permitir a exploração das atividades urbanas. Um local destinado à habitação tem um valor diferente de outro destinado a serviços, uma vez que estas atividades geram renda maior e geralmente dependem de um local “específico” dentro da área urbana. A mudança do destino funcional do solo de um local é em geral uma operação que muda o seu valor.

6 – Volumetria

O elemento de volume é uma relação entre o valor e quantidade de espaço que se pode dispor, ou seja o valor tenderá a ser maior quanto maior for a quantidade de espaço que pode ser produzido naquele terreno. As limitações de densidade impostas no projeto funcionam como limites da autonomia do investimento, através da criação de um limite máximo pelo qual esta relação de proporção não pode ser ultrapassada.

7 – Ambiente e situação social

O valor de um local depende também do nível dos preços das atividades que estão na sua vizinhança ou seja, o valor tende a ser maior quanto mais elevados forem os preços das atividades que definem o uso dominante naquele local.

Este raciocínio também é aplicado na estratificação territorial do uso do solo, na ocupação de um local para habitação. Neste caso o valor está ligado ao nível de rendimentos dos habitantes, ou seja as áreas com população com mais recursos tendem a ter um valor mais alto que outras com a mesmas

circunstâncias de “localização” e disponibilidade de equipamentos mas que “aos olhos” dos modelos dominantes são considerados de nível social inferior.

Este elemento também se relaciona com a densidade da zona, a baixa densidade é valorizada num nível social alto por comportar características próprias como a diminuição da poluição, maior silêncio, a pouca interação social e precariedade de transportes públicos.

8 – Símbolos

A criação ou reafirmação de símbolos como um valor do solo é apresentada em duas formas, com diferentes conotações. Em primeiro lugar, a existência de pontos simbólicos de origem cultural, quase sempre ligados a qualquer função ligada ao prestígio que tende a gerar valor. Associam-se símbolos de prestígio a um local para o aumento do seu valor.

Quando nos referimos ao símbolo significa a presença no local de um elemento urbano em particular, que tem um valor especial, e se identifica com um determinado *status* com certas aspirações sociais, adquiriu um significado que vai além da capacidade objetiva de satisfazer todas as necessidades apresentadas por este elemento.

Outro segundo aspeto na criação de valores é a reafirmação de valores simbólicos como elementos valorizadores. Estes verificam-se quando se pretende uma intervenção num terreno capaz de criar expectativas de transformação urbana. Estas são criadas no sentido de serem capazes de representar novas formas de organização social, espacial, ou de vida que uma pessoa relaciona com padrões sócio-económicos ou culturais que dão prestígio. Isto é resultado de um procura por parte das pessoas com uma identidade urbana específica e um sentimento de pertença.

9 – Qualidade formal do projeto

Este elemento valorizador tem, no processo de transformação urbana, características bem definidas. Durante a concepção e elaboração do projeto, tem-se muito cuidado com a qualidade formal para esta funcionar como atrativo extra para o mercado, tornando-o mais valorizado. Não se trata de qualidade em termos de uso ou usufruto, mas de qualidade de forma conceptual e desenhada. Normalmente é esta qualidade que é projetada para segmentos de mercado que valorizam particularmente a qualidade formal.

10 – Controlo / Plano

O controlo / plano funciona como elemento valorizador a dois níveis. O primeiro opera por ser capaz da determinação da função de um local, da sua densidade funcional, da dotação de infraestruturas e equipamentos. Nesse sentido falamos de controlo com a responsabilidade de controlar as atividades dos agentes de transformação urbana que influenciam a valorização espacial.

Um caso muito típico é aquele onde o plano propõe uma zona de expansão ou remodelação da cidade o que permite atrair capital para estas áreas. Estes locais viram o seu valor aumentar e ficaram dotados de infraestruturas e equipamentos tornando-se atraentes para investimento.

O segundo nível refere-se à capacidade do plano através do lançamento de mecanismos capazes da criação de sinergias, independentemente da consideração do papel que cada área ou terreno tem em particular. Quando um conjunto de intenções são cristalizadas sob a forma de plano estas tendem a reorganizar o espaço relativamente a novos de tipos de localizações de determinadas atividades produtivas.

Assim, geram-se oportunidades para a transformação que vai gerar características do desenvolvimento urbano e económico. Estas características.

agem como atração para a nova área urbana, tendo em conta que as novas atividades tendem a desenvolver as já existentes o que provoca uma valorização de todos os locais disponíveis da área sujeita a transformação.

11 – Marketing

As técnicas de comercialização e de marketing constituem um elemento valorizador pois provocam uma concentração de atenção no mercado que tende a atribuir mais atenção à intervenção aumentando o mercado potencial. A criação de imagens de publicidade como forma de atrair novos segmentos de mercado é um processo que ocorre frequentemente com imagens arquitetónicas. Mas muitas vezes essas imagens são produtos de técnicas de marketing que, em vários casos, termina com o aumento e valorização da intervenção sem que este reforço corresponda aos elementos descritos em cima.

O valor mobiliário do imobiliário

Com a prevalência do consumo social em consumo de utilidade, foi possível orientar a procura de modo a que pudesse interessar a oferta, porque cada vez mais o comprador procura o bem imobiliário mais em função da sua capacidade enquanto produto financeiro do que da sua capacidade de utilidade como bem de uso. Isto quer dizer que cada vez mais no imobiliário o valor de troca sobrepõe-se ao valor de uso.

Assim sendo, o papel do comprador diminuiu enquanto personagem individual para ser representado tendencialmente por segmento de procura não personalizável e que se forma segundo regras que são muito próximas com as regras do mercado financeiro. Isto permite à oferta negligenciar a diversificação, criando um estereótipo de solução ideal sem ter um problema definido.

Por um lado a produção constante de imagens estimuladas, por parte da oferta funcionam como uma forma de atração e “compromisso”, por outro lado existem os desejos do comprador que é dos elementos que contribuem à formação de um estereótipo de procura por parte do público da qual resulta uma forma de expressão com imagens de uma certa carga simbólica. Essas imagens são elementos de resposta a uma certa necessidade de identidade com a cidade, em particular identidade física com alguns “monumentos” que de alguma forma correspondem a uma hierarquia simbólica ou não, de diferentes lugares dentro do espaço urbano.

Contudo, parece que esta procura de imagens por parte do público que se apoia num processo de partilha de valores com uma forte base social é muito mais sujeita a pressões por parte da sociedade e em particular da produção imobiliária do que as necessidades, gostos e preferências dos compradores.

A produção imobiliária, que está numa constante procura de formas de individualização e atração, acaba por exercer uma pressão determinante na formação da procura pela parte do público. Essa pressão é uma das bases na formação de valor pela profunda partilha de valores no processo social de integração. No entanto, todos os encargos sociais e económicos do valor do solo vão sempre para o comprador de forma maior ou menor. A questão da procura de imobiliário será sempre em função dos mecanismos que levam à formação da divisão económica e social do espaço.

Sobre o valor do solo

Valor de Mercado

O valor de mercado é o preço estimado pelo qual se admite que vendedores e compradores de um determinado tipo de bens estariam interessados em transacioná-los. O USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practise) considera o valor de mercado como:

“um tipo de valor, assumido como uma opinião, que pressupõe a transferência de propriedade (isto é, do direito da propriedade ou de um conjunto de direitos reais), a partir de uma determinada data e sob condições específicas estabelecidas em termos definidos pelo avaliador como aplicáveis na avaliação em causa”.

Teoricamente, os valores de mercado variam inversamente com o aumento da oferta. No caso particular do imobiliário esta variação não é diretamente proporcional e tem desdobramentos em função dos sítios, das tipologias dos prédios e das prerrogativas da propriedade. Este é porventura, de entre todos os conceitos de valor, o mais invocado no quotidiano da atividade económica ligada ao imobiliário.

Valor de Rendimento

O valor de rendimento é o valor correspondente à capitalização do rendimento proporcionado pelo imóvel. Estas rendas podem ser estimadas com base nas rendas auferidas pelos proprietários de imóveis colocadas no mercado de arrendamento. A capitalização deve ser feita a uma taxa de juro compensatória aplicada à renda líquida anual, isto é, descontadas todas as despesas e encargos fiscais associados ao prédio que o senhorio tem de pagar.

Valor patrimonial

O valor patrimonial corresponde ao montante do investimento realizado e materializado no imóvel, podendo dizer-se que equivale ao somatório dos custos de construção e constituição do prédio. Este valor pode ser superior, inferior ou igual ao valor de mercado.

Valor de indemnização para expropriação

Este conceito prende-se com o conceito de valor de expropriação para utilidade pública. Por princípio, o interesse público aplica-se à necessidade de ocupar imóveis para que estes passem a obedecer a objetivos de políticas públicas no quadro das competências do Estado e Municípios, afetos a fins que os colocam fora do mercado.

No processo de avaliação, justifica-se que um terreno privado, ao ser expropriado por interesse público, tenha um valor de expropriação superior ao valor de mercado, no sentido de compensar e indemnizar o expropriado que para os efeitos está a ser violentado por uma “venda coerciva”. As orientações do Appraisal Institute¹ recomendam que o valor de interesse público seja 25% superior ao valor de mercado mas a lei nº 168/99 refere:

“ A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.”

¹ O Appraisal Institute é uma associação profissional global de avaliadores imobiliários. Promovem padrões globais, metodologias e práticas através do desenvolvimento profissional da economia de propriedade em todo o mundo.

Termos de referência sobre o valor do solo

O solo silvestre, não consegue amortizar um capital fundiário superior a €0,30/m². No caso da exploração agrícola, é muito difícil amortizar um capital fundiário superior a €1,50/m², podendo em casos especialmente rentáveis chegar a €2,5/m². Estes valores objetivamente validáveis na gestão das explorações, são considerados normais ou de referência mas podem ser várias vezes superior em algumas circunstâncias. Os empresários agrícolas estão dispostos a expandir as suas explorações com base numa vontade emocional, afetiva, pagando pelo solo um preço que não vai ser rentabilizado através da produção agrícola.

Os proprietários dos terrenos rústicos deixam-nos em estado de abandono, não os arrendando a agricultores, e colocam-nos no mercado a preços muito elevados com referência ao mercado de solo urbanos, fora do contexto da economia agrícola e florestal.

Ao longo do tempo houve sempre tentativas de avaliar imóveis com critérios definidos e aplicáveis para todos mas sempre se chegou a valores muito díspares com os mesmos critérios.

Considera-se que a avaliação é sempre a opinião individual de um profissional acerca de um montante de capital, renda ou valor de uma propriedade num determinado contexto. Vou expor aqui os 3 principais métodos descritos por Pardal (2011):

Avaliação pelo método comparativo

Segundo este método, a determinação do valor de um imóvel fundamenta-se na informação recolhida sobre os preços de transação e rendas de prédios semelhantes, ou de algum modo comparáveis com o que está a ser objeto de avaliação e localizados nas suas vizinhanças ou em círculos de mercado com características idênticas.

Assim, são observadas as semelhanças que podem sustentar a atribuição de valores idênticos em contraponto com as diferenças que possam estar na base das discrepâncias. Os prédios tomados como termo de comparação não são iguais e uma tarefa importante da avaliação consiste em procurar identificar os fatores que estão na origem dessa diferenças. O processo de cálculo deste método comparativo exige ajustamentos no sentido de corrigir desvios entre prédios comparados, de modo a concentrar a avaliação naquilo que é comparável e densificar a base dos termos de comparação.

Avaliação pelo método do custo

Este método implica a fragmentação de propriedade considerando dois conjuntos de componentes principais: as relativas ao solo (localização, dimensão, forma da parcela, áreas de implantação, logradouros, direitos de construção e de utilização, entre outros) e os relativos ao edificado e suas características.

O método de custo tem a virtude de mostrar o peso do valor do solo na formação do valor do produto final. Outra vantagem do método do custo é a de proporcionar ao comprador a possibilidade de confrontar os valores de mercado de um determinado imóvel com o custo envolvido na compra de um terreno e construção de um prédio em condições semelhantes. Sem esta informação, a procura é apenas confrontada com os valores de mercado, desconhecendo as alternativas, o que pode gerar comportamentos especulativos e outros abusos retirando transparência e fluidez ao mercado.

Em condições normais de mercado com procura bem informada, esta, em princípio, não se dispõe a pagar por um prédio mais do que os custos envolvidos na compra de um terreno semelhante e na construção de um edifício idêntico.

Avaliação pelo método da capitalização do rendimento

O rendimento real ou potencial de um prédio é uma indicação significativa para a avaliação do seu valor atual. O valor de rendimento decorre da capacidade do imóvel gerar receitas de rendimento e retorno. Os prédios suscetíveis de produzir estas receitas são adquiridos como um investimento. Este método de avaliação apoia-se na antecipação de benefícios futuros estimando o seu valor atual. Trata-se de uma operação que envolve previsão e antecipação dos rendimentos futuros e que, numa segunda etapa, pondera a taxa de juro a aplicar na capitalização do rendimento, observando um período de tempo que dê sentido e sustentação ao investimento.

O valor de rendimento deve ser aferido à situação de mercado de arrendamento, observando a probabilidade de o prédio puder ficar devoluto. Há que ter em conta a quantidade de prédios semelhantes que estão no mercado de arrendamento e que não têm procura.

As ideias-chave e conceitos revistos neste capítulo são usados como suporte no caso de estudo nomeadamente: nas reflexões dos vários significados de valor e da teoria de valor dependendo da finalidade a que o imóvel é sujeito, particularmente na ajuda da compreensão do valor de mercado; na interpretação da forma como funciona o mercado imobiliário, através da compreensão da formação do custo, do preço, da oferta e da procura; da forma como o planeamento urbanístico é decisivo no valor do solo; como o procedimento de transformação de usos do solo, especialmente de rústicos para urbanos que decorreu no Porto durante o período considerado; e na exposição de elementos valorizadores do solo.

Transformadores de Espaço Urbano

-

O solo na posse
de cada agente

Pretendo neste capítulo interpretar o papel dos diferentes intervenientes no processo de transformação da cidade, as suas motivações, que atividades desenvolvem e quais as inter-relações criadas.

Os agentes que participam na transformação do território têm perfis muito diferentes e encontram-se em situação de desigualdade, relativamente aos seus poderes, às suas necessidades e aos seus interesses. Também as relações de dependência de uns em relação aos outros não correspondem sempre às exigências de uma equilibrada e justa relação contratual como vou demonstrar.

Vou agora tentar estabelecer uma tipificação dos agentes implicados no processo de transformação urbano partindo do autor Afonso (1992), da sua identificação e das funções fundamentais que desempenham, vou também demonstrar como o seu papel mudou na história recente e o papel concreto que cada um teve na cidade do Porto durante o período estudado. Importa referir que um agente poderá desempenhar mais do que uma função já que esta varia conforme os interesses e estratégias particulares.

Proprietário (de Raiz)

O proprietário de raiz ou hereditário é um agente que desenvolve de um modo clássico um papel determinante na formação de valor do terreno, principalmente na fase de crescimento, de cidade em expansão, quando os terrenos mais longe do centro urbano se encontram valorizados sem que os seus proprietários tenham feito esforço algum, devido ao processo de procura de solo por urbanizar.

O proprietário foi um agente que desempenhou um papel relevante e até fundamental na formação da cidade da metade do século passado, especialmente na fase de crescimento da cidade em expansão (Borja, 2003).

As políticas urbanas criaram então uma progressiva entrada de milhares de pequenos agentes no mercado do solo que estimularam atitudes especulativas de estagnação das dinâmicas fundiárias urbanas, sendo estes proprietários especuladores. Alguns destes acionistas de maior dimensão tornaram-se promotores-construtores ou promotores-investidores (Correia, 2002).

A política urbanística passou muito tempo sem dar resposta aos efeitos perversos dos comportamentos especulativos de alguns proprietários. Isto manifestou-se quando estas políticas levaram para as periferias as novas procuras. Os proprietários tentavam obter um rendimento mais elevado o que levou a que entrassem no rendimento esperando a transformação do território, o sobrelucro dos promotores, mas tal aumentava o risco com que estes se deparavam (Rebelo, 2002).

A instituição da propriedade privada do solo e a falta de separação entre direito de propriedade e direito de edificabilidade, permitiu que vários proprietários desenvolvessem uma ação de retenção, criando no mercado uma escassez artificial. Contudo, a noção da cidade como “bem público” entrou rapidamente em conflito com os poderes individuais, tendo então sido

criada a expropriação para uso público o que permitiu à administração desenvolver os seus programas de urbanização e expansão e desinflacionar a sua importância. Os proprietários perceberam assim que o seu poder de exercer pressão especulativa sobre o “mercado” do solo era bastante limitada. Desde os anos dos 40 e 50 a importância do papel do proprietário hereditário perdeu relevo no processo de transformação urbana com todos os problemas que estão presentes com a reorganização da habitação do pós-guerra.

Promotor

O promotor é um agente que no processo de transformação está presente normalmente em todas as suas fases, desde a avaliação da oportunidade de intervenção, à identificação dos terrenos disponíveis, à avaliação das condições da procura final constituída pelos compradores e ainda na procura da adesão do financiador e na obtenção das necessárias aprovações das tutelas administrativas. É este o agente que tem a “ideia”.

O promotor é o elemento do processo que coloca em movimento a transformação do solo, sendo o coordenador de todos os esforços e de resolução das dificuldades que possam surgir durante o processo. É um agente fundamental uma vez que assume o papel de articulação entre o conjunto de vários outros agentes.

Para a realização da operação de promoção, este agente dispõe normalmente de uma organização técnica interna ou recorre a empresas especializados em cada uma das fases.

O promotor suporta os vários custos específicos de urbanização e edificação que se dividem em despesas com o solo (incluem os custos de obtenção do terreno mais os custos que lhe estão afetos, como sejam as despesas de infraestruturação e participação nos equipamentos públicos), os custos técnicos de construção (que contemplam os custos de construção propriamente dita, outros custos com equipamentos e os honorários), e as despesas anexas (despesas de gestão, comercialização, financeiras e impostos).

Os custos do solo e os preços, explicados no capítulo anterior, que os promotores estão dispostos a pagar são influenciados por diferentes fatores ligados ao mercado imobiliário, como sejam: o comportamento dos diferentes agentes envolvidos nos processos de urbanização/construção (consumidores finais, promotores/construtores, proprietários fundiários e administração pública); o efeito da procura sobre a oferta; as características da oferta

fundiária; a intensidade de uso do solo; a incerteza e o risco com que o promotor se depara; as expectativas acerca do desenvolvimento futuro de certas zonas; a especulação; as restrições legais e regulamentares decorrentes de políticas de planeamento; o poder de monopólio/oligopólio dos proprietários do solo; as formas institucionais de propriedade; a qualidade de construção; as políticas de crédito bancário bem como as taxas de esforço envolvidas na aquisição de produtos imobiliários (Rebelo, 2002).

Os principais promotores empresariais distinguem-se pela dimensão, pelo tipo de operação que promovem e pela forma de promoção. O promotor investidor constrói com intervenções isoladas, lote a lote, essencialmente de habitações para venda e pratica uma forma de promoção mais tradicional. Os grandes grupos imobiliários, promotores de empreendimentos imobiliários multifuncionais, estão associados a grandes grupos económicos investidores e praticam uma promoção especializada com conhecimento aprofundado do mercado.

Nos casos em que existe transferência de propriedade para o agente este junta à sua função de promotor a de proprietário o que fortalece a sua posição de definidor do destino funcional do terreno em questão. Normalmente um promotor não procura ganhar dinheiro com o terreno mas com a atividade a instalar no mesmo (transformação de uso). Tradicionalmente a promoção era uma atividade desempenhada pelos construtores que ampliavam a sua atividade (Topalov, 1974).

A função de promoção pode estar associada a praticamente todas as restantes funções, distinguindo-se o promotor de loteamentos e o promotor de edifícios, embora por vezes este possa ser o mesmo. Segundo Mota (1998):

- O promotor/proprietário avança com os projetos, de loteamento ou de edificação, tornando-se investidor no caso de realizar a operação urbanística até ao fim, normalmente contratando outros agentes para concretizar a construção e promover a venda;

- O promotor/investidor, proprietário ou não, que urbaniza e ou edifica habitualmente com empresas de construção que ocasionalmente assumem o papel de promotor investidor, entendido como o perfil de agente de transformação urbana mais característico a operar nas cidades portuguesas, por vezes assumindo também o papel de mediador.
- O promotor/utilizador, é geralmente caracterizado por famílias ou empresas que constroem o edifício para a sua habitação ou atividade, respetivamente, assumindo-se como futuros utilizadores, acumulando as funções de proprietário e de investidor;

Sendo um agente que relaciona com todos os outros vou tentar explicar como aconteceram essas relações historicamente. A relação entre o promotor e a administração pública teve alguns contornos que importa explicar. Foi frequente ser o promotor aquele que desencadeou a discussão sobre opções urbanísticas para parcelas do território, na maior parte das situações pela falta de orientações urbanísticas.

A sua influência foi muitas vezes extrapolada ao ponto de chegar a definir e orientar políticas urbanas, subvertendo frequentemente por essa via o interesse público. Esta situação advinha da falta de estratégias urbanísticas e da falta de visão global para a cidade da parte dos poderes públicos.

Este é também o agente que conhece melhor a oferta dos terrenos disponíveis e que melhor pode mediar a transferência de propriedade do proprietário de raiz. O promotor pôde assim “enganar” o proprietário em relação ao valor do seu terreno. Este fenómeno foi facilitado pela tradicional atitude do proprietário que não conhecia os planos reguladores. Normalmente o proprietário também não dependia da renda residual dos terrenos, ou quando dependia esta dependência estava associada a uma atividade com baixo retorno como é o caso da atividade agrícola ou de atividades urbanas em declínio.

Este agente foi também aquele que, em geral, conheceu melhor a procura do mercado, sendo que ele tenta muitas vezes influenciar o gosto e a

preferência do consumidor final através de uma vasta produção de imagens, próprias das suas intervenções. Os promotores procuraram deste modo “sentir” as preferências do consumidor.

Na cidade do Porto este agente com um bom conhecimento da motivação de todos os outros agentes, soube convencer os pequenos proprietários de terrenos agrícolas da periferia sem que estes tivessem noção dos valores urbanos dos seus terrenos. Conseguiram motivar ainda os investidores com as suas propostas de alteração do solo baseadas em aspetos que mesmo que não seguros, revelaram-se mais seguros pela desvalorização da moeda naquela altura. Aproveitaram também as condições de recessão dos anos 70 para procurar empresas de construção que trabalhavam com um custo baixo. Estes agentes desenvolveram um papel consultivo na escolha de terrenos para os grandes compradores e usufruíram da fraca organização do governo local daquela altura que pouco ou nada condicionava a sua ação, existindo pouca planificação e este tinha a sua participação até final dos anos 80.

Existia nesta altura um grande número de pequenos promotores com muita mobilidade no mercado fundiário e contactos nas empresas de construção, estes não tinham uma grande quantidade de capital, apenas os seus recursos e sem nenhuma organização empresarial ou com uma pequena agencia de compra e venda. A sua atuação existiu apenas até ao início do processo de planeamento urbanístico dos municípios.

Os grande promotores pelo contrário souberam negociar as suas propostas geralmente associados a grupos financeiros bancários sobre a forma de sociedade imobiliária e conseguiram no início dos anos 80 anular a ação dos pequenos promotores. Algo que também contribuiu para isto foi a situação que se criou nesta altura onde era mais vantajoso investir na construção em detrimento de depósitos bancários. Isto favoreceu as relações entre grandes

promotores e bancos, com o aumento de grandes operações imobiliárias. O crédito bancário nesta altura estava a descer e era assim criado um poder de aquisição artificial.

Também os municípios e o Estado tiveram um papel importante na promoção da edificação popular de propriedade pública e de aluguer subsidiado. Foi nos anos 70 que se construíram os subúrbios da cidade em territórios vizinhos. A escolha da localização destes bairros populares e das obras de infraestruturas foi feita de maneira a evitar confrontos entre outros agentes. Isto levou a que a sua construção fosse feita em terrenos municipais sem estudar o impacto sobre o território de tais concentrações, contribuindo para um aumento da degradação periférica.

Projetistas

Ao projetista é destinada a função de redescobrir e criar um conjunto de formas e imagens que permitam aumentar a competitividade da oferta. No entanto, os critérios de seleção dos promotores para os projetistas possuem alguma complexidade. A filosofia dominante apontou para a seleção de um certo produto/projetista tipo que procura imagens pré-definidas, já testadas, à qual se incorporam correções mínimas ou nenhuma de adaptação ao sítio. Existiu uma estratégia clara de poupança resultante da utilização múltipla de um projeto-tipo, adequado à aspiração do momento, independentemente das óbvias alterações que resultam caso a caso (Pereira, 2012).

No entanto, contrariamente a este panorama existiu também o recurso a gabinetes de arquitetura e urbanismo reconhecidos, mais precisamente dos Arquitetos estrela que foram imagem dos empreendimentos.

Recorreu-se a concursos de ideias de arquitetos, com o objetivo de aumentar o seu valor através da qualidade formal do projeto, (sendo este um elemento de valorização do solo urbano clássico) e para atrair investidores. Esta lógica de arquitetos estrela não foi usada só pelos promotores. A cidade do Porto também foi um exemplo disso quando a câmara municipal contratou o arquiteto Rem Koolhaas para projetar a casa da música com o objetivo de este ser um edifício emblemático do cosmopolitismo da cidade.

Investidores

Tradicionalmente o investidor tem um comportamento determinado pela especificidade do imobiliário. Ele procura além do lucro normal do seu investimento, uma parte do valor da renda fundiária. Esta é a motivação deste investidor do sector imobiliário, dadas as características da renda fundiária, obter sobre-lucros derivados da apropriação de uma parte desses valores.

Enquanto o promotor procura um rendimento a “curto prazo” que cubra os riscos da sua atividade, o investidor é um agente que procura um rendimento seguro a médio e longo prazo. O investidor procura assim um rendimento moderado e constante. Para além do rendimento ele conta também com a valorização ou pelo menos com a sua não desvalorização. A função do investidor no processo de transformação urbana tende a ser cada vez mais importante, pois é o investidor que gera a noção de ganho associado ao investimento imobiliário.

No essencial existem três tipos de investidores: os particulares, as empresas e os investidores institucionais. Tradicionalmente o investimento dos particulares no imobiliário era feito no segmento da habitação, mais recentemente foi também para o segmento dos escritórios. O investimento das empresas, no imobiliário reflete-se quer para uso próprio, (para novas instalações) quer como forma de investimento. O destaque aqui é das entidades financeiras como bancos ou seguradores, Fundo de Investimento Imobiliário e Fundo de Pensões.

Os Fundos de Investimento Imobiliário¹ criados por sociedades gestoras investem sobretudo em imóveis concluídos com ganhos esperados tipificados no mercado mas também podem comprar terrenos na expectativa

¹ Os fundos de investimento imobiliário são um veículo de investimento indireto em ativos imobiliários, tendo na valorização do imóvel o ponto central do seu desempenho.

do sobre lucro da transformação e promoção de empreendimentos. Estes fundos criaram a possibilidade da subscrição de unidade de participação, reúnem o dinheiro de muitos participantes e estão divididos em unidades de participação que tendem a refletir o valor real do seu património (Pais, 2011).

No Porto a partir dos finais da década de sessenta, num período de grande inflação devido à desvalorização da moeda e num contexto de conforto fiscal para o contribuinte na tributação do património durante décadas, verificou-se uma forte aplicação das poupanças em bens de raiz. O investimento passivo em património imobiliário ou simplesmente em solo rústico ofereceu-se compensador de poupanças, o que também teve influência no aumento do valor do solo (Pardal, 2011).

O processo de inflação piorou nos anos setenta com o aumento das taxas de juro que afastaram os pequenos investidores da edificação e criaram condições para um desenvolvimento dos grandes investidores na expansão metropolitana. Estes, não sendo muito numeroso mas dispendo de grande quantidade de capital de origem financeira, formaram-se através da acumulação gerada no sector da exportação desfrutando de uma grande competitividade externa das produções induzidas da desvalorização da taxa de cambio.

Também os emigrantes funcionaram como gerentes do excesso da liquidez bancária e atuaram tanto no mercado da edificação como no mercado dos solos. Estes tinham normalmente uma atitude tipicamente investidora ou seja propunham-se a receber do arrendamento, um rendimento que a longo prazo não deve ser inferior a outras formas de investimento ou obter com a venda uma taxa de retorno de capital superior às alternativas de investimento.

Quando um grande investidor, seja com objetivo produtivo ou financeiro, começa a utilizar a cidade como local de aplicação do seu capital, tende a criar-se uma dinâmica expansionista no mercado de capitais, através do qual outros investidores, inicialmente menos sensíveis para a cidade ou com menos possibilidades, acabam por ser atraídos, tendo este fenómeno acontecido na expansão da cidade do Porto.

Este fenómeno provoca na cidade uma grande receptividade para o “investimento puro” que subverte completamente as regras do mercado urbano. Acontece a “desregulation” para facilitar o acesso aos mercados urbanos por parte dos grandes investidores internacionais e a consequente inoperatividade dos instrumentos urbanísticos tradicionais.

A grande competição entre investidores e um certo esgotamento do modelo da “desregulation” fez com que se abrisse um debate sobre a questão de legitimidade do processo o que, por sua vez, fez com que se publicassem leis para o estabelecimento de um conjunto de regras mínimas que permitiram restabelecer o que se tinha perdido.

Financiador

O financiador tem um perfil muito diferente do investidor, apesar de ambos os agentes procurarem um retorno pelo capital investido, estes têm naturezas muito diferentes. O financiador é em geral uma instituição financeira, que fornece capital para outra parte que vai ser financiada, de modo a que esta possa executar alguma compra específica previamente acordada. As instituições financeiras possuem várias modalidades de financiamento para pessoas físicas e jurídicas, cada uma com as características adequadas aos casos específicos.

Mais importante que o perfil do próprio agente é o produto que ele ofereceu, mais concretamente o crédito à habitação que foi determinante na produção do espaço urbano. A habitação é uma necessidade básica de qualquer ser humano mas, uma vez que possui um valor muito elevado, o seu acesso é condicionado e para muitos só é possível através deste agente, mais concretamente do crédito.

O crédito tem um papel muito importante na sociedade, uma vez que permite o desenvolvimento e crescimento da mesma através da disponibilização de financiamento para os mais diversos fins. A história do crédito está intimamente relacionada com a evolução dos povos, já existindo evidências da sua existência na Grécia e na Roma antiga (Cruz, 2009).

Existem várias modalidades de crédito, no entanto, destaco em concreto o crédito à habitação, um dos compromissos financeiros mais importantes na vida de uma pessoa e, para a maioria das mesmas, o maior investimento efetuado em toda a sua existência. Será analisado o crédito à habitação em Portugal de forma a perceber a sua evolução ao longo dos últimos anos sobre os quais este trabalho se baliza.

Para a maior parte das pessoas comprar uma habitação implica, inevitavelmente, contratar um crédito à habitação. Qualquer contrato de crédito à habitação é de longo prazo e normalmente representa uma parte significativa do rendimento mensal da maioria das famílias.

Há também uma profunda assimetria entre os direitos, deveres e responsabilidades que assistem a quem se endivida. O poder e a experiência amadurecida, ao longo de séculos, pelo sistema financeiro contrasta com a inexperiência, a necessidade, a precipitação de quem recorre ao crédito (Pardal, 2011).

Para compreender a evolução da história do crédito à habitação em Portugal é necessário ter em conta a situação habitacional e as prioridades da política de habitação em Portugal que até meados do século passado possuía um parque habitacional insuficiente, envelhecido e degradado, sendo normal na mesma habitação coabitarem duas ou mais famílias (Caiado, 2006). Sentia-se, como tal, a necessidade de alterar esta situação de forma a proporcionar a um maior número de famílias a possibilidade de adquirir habitação própria. Assim, no ano de 1976, foi criado o sistema de crédito bonificado com o objetivo de apoiar a compra e construção de habitação própria (Marques, 2000).

Este regime de crédito absorveu muitos mais contratos que o regime normal, o que mostra a importância deste regime para as famílias mais carenciadas. A generalidade dos empréstimos à habitação bonificados foi contratada pelo prazo máximo de reembolso, 30 anos. Isto tornou mais fácil o acesso ao crédito mas contribuiu para distorcer o preço da habitação.

Em 1983¹ foi criada uma nova lei que tornava o crédito à habitação mais atrativo. Em 1986², surge outra lei que veio regulamentar o crédito à habitação. A partir dessa altura passaram a existir três regimes de crédito: 1. o regime geral, que se destina a agregados familiares que afetem o produto dos empréstimos à aquisição, construção e realização de obras de conservação na habitação permanente, secundária ou para arrendamento; 2. o regime bonificado, destinado à aquisição, construção ou realização de obras de

1 Decreto-Lei n.º 459/83 de 30 de Dezembro

2 Decreto-Lei n.º 328-B/86 de 30 de Setembro

conservação da habitação permanente em que são fixados valores máximos de habitação a adquirir ou construir, sendo que o montante do empréstimo não poderá ser superior a 90% da habitação a adquirir ou construir e, por último; 3. o regime jovem bonificado, o qual se destina à aquisição, construção ou realização de obras de conservação na habitação permanente, mas neste caso nenhum dos titulares do contrato poderá ter mais de 30 anos de idade e o montante do empréstimo poderá ser 100% da habitação a adquirir ou construir. Nesta altura, houve também em Portugal mudanças sociais e macroeconómicas que provocaram uma gradual descida das taxas de juro, a par de uma melhoria do nível de vida o que levou a um aumento exponencial do recurso ao crédito à habitação.

Foi então que a compra de habitação se banalizou, mesmo no seio de famílias com menores rendimentos e que, conseqüentemente, levou a que muitas famílias aceitassem créditos superiores aos que podiam, efetivamente, pagar. A banalização da propriedade assenta num argumento objetivo: entre comprar e arrendar face às condições oferecidas pela banca no acesso ao crédito, muito particularmente as baixas taxas de juro, a primeira opção apresenta-se muito vantajosa. Na altura pensava-se assim, e pensava-se que iria ser sempre assim tinha-se uma perspetiva cumulativa de futuro, pensando-se como uma linha progressiva e irreversível de crescimento e propriedade.

No final da década de 90, segundo Matias (2002) começa a tornar-se evidente um excessivo endividamento por parte das famílias em relação ao seu padrão de consumo anterior, apesar da situação conjuntural ser favorável. A partir de 1999, Portugal e restantes países membros da CEE deixaram de controlar as taxas de juro do mercado interbancário, passando esse controlo para o Banco Central Europeu. A fixação da taxa de juro, a Euribor, funciona como taxa de referência para os empréstimos concedidos pelos bancos para a compra de habitação.

No ano de 2003, foram revogados os regimes bonificados¹ e com a subida das taxas de juro em 2005 teve lugar um abrandamento do crédito à habitação. Importa salientar, no entanto, que a aquisição de habitação foi também causada pela falta de alternativas à compra. As restrições da oferta no mercado de arrendamento, resultado do congelamento das rendas durante várias décadas e os entraves jurídicos que condicionaram o arrendamento privado são alguns dos factores explicativas desta falta de alternativa. De igual modo, o preço dos novos arrendamentos do regime de renda livre eram, maioritariamente, superiores às mensalidades correspondentes à aquisição de habitação própria e com as dificuldades em aceder à habitação social apenas restava como alternativa a compra de habitação.

Mais recentemente, com o programa de ajuda financeira que Portugal pediu ao Fundo Monetário Internacional, foi agilizado o processo de despejo no caso de incumprimento por parte dos inquilinos e foram simplificados os processos de reabilitação nas habitações, o que teve reflexos ao nível do desenvolvimento do arrendamento.

Este quadro levou a que os construtores mudassem o foco e optassem, em alternativa à construção, pela rentabilização de prédios devolutos. Atualmente o crédito é de difícil acesso, reativamente aos anos 90, principalmente para os jovens, sendo exigidas várias garantias bancárias de forma a garantir o pagamento a longo prazo. A quem o consegue, as taxas indexadas à Euribor são baixas e existem até bancos que emprestam a 50 anos desde que a idade máxima não exceda os 80 anos no termo do empréstimo.

O crédito deteve uma relação muito estreita com a construção da cidade, isto mostra o poder de estímulo que o crédito tem no mercado imobiliário. Com o seu acesso massificado a construção prospera mas se for desmedido, como aconteceu em Portugal, as consequências são graves e muito reais, levando a que as pessoas fiquem sem o bem essencial que é a habitação. O seu acesso e os seus regimes são determinantes na vida das pessoas e no rumo das cidades

1 Decreto-lei n.º 305/2003 de 9 de Dezembro

Administração Pública

Tradicionalmente a administração pública tem três funções na reestruturação do espaço: defender os interesses dos não proprietários contra a formação de comportamentos monopolista por parte da oferta, isto é, proteger a procura; proteger os interesses coletivos de todos, organizando o mercado dos solos; e disciplinar a competitividade entre os destinos de utilização.

O conflito existente entre o sector público e o sector privado no contexto urbanístico revela-se uma das principais dificuldades da implementação de políticas urbanísticas eficazes. Ele provém, talvez, de uma relação que do ponto de vista histórico tem apresentado alguma indefinição. Importa explicar a relação histórica entre os agentes privados e a administração na transformação urbana.

Enquanto que num primeiro período, nas décadas 1950-1960, o poder decisor era exercido pelo Estado de forma autoritária e determinista; num período seguinte, nas décadas 1970-1980, há uma inversão do processo, ou seja, acompanhando a tendência da economia global demonstrativa de um crescente domínio da economia de mercado, passando esta a ser o principal regulador do crescimento e evolução das cidades; finalmente, num terceiro período, entre as décadas 1990-2000, existe uma predisposição de ambos os atores para um modelo de entendimento com base na negociação e cedências parte a parte como tentativa de um equilíbrio possível.

Até 1965, o setor Público tinha em Portugal o monopólio da urbanização porque que era o titular dos terrenos urbanizáveis porque os comprava a preços muito baixos através da expropriação, para posteriormente puder desenvolver as atividades de infraestruturação e urbanização propriamente dita. Esta situação mudou a partir de 1965, altura em que o mercado da urbanização foi aberto à iniciativa privada.

A crise do estado-providência condicionou a sua capacidade de intervenção tendo vários governos europeus optado pela inversão do papel do Estado na regulação dos sistemas urbanos, sendo referência no início de 80 a “desregulation” defendida pela então primeira ministra britânica Margaret Thatcher. A década de 80 e 90 caracterizou-se pela liberalização no que diz respeito à iniciativa privada tendo o Estado procurado criar condições de atração do investimento privado. Nesta altura a máxima era “laissez faire, laissez passer” (deixa fazer, deixa passar) tornando-se esta uma das condições para o desenvolvimento da cidade.

Muitos projetos urbanos foram desenvolvidos pela iniciativa privada e facilitados pela administração pública, que viu esta forma de atuação como uma solução para resolver o problema das cidades. Do ponto de vista das políticas de planeamento urbano este evoluiu para um modelo onde existe uma aceitação do Estado nesta nova forma de economia da cidade, desenvolvendo políticas de atuação que passam pela formulação de estratégias de contrapartidas, ou por políticas de divisão de esforços (Mota, 1998).

A administração urbanística confronta os promotores com os seguintes instrumentos: estratégias – instrumento que promove o desenvolvimento de uma visão global de futuro; planos – regulamentos administrativos de escala diversa, que poderão assumir a figura de projetos de natureza estratégica; posturas técnicas e políticas de natureza diversa, que se enquadram na execução de programas de ação (social, cultural, económica e territorial).

Estes instrumentos têm a finalidade de orientar a atuação pública não só ao nível da política de investimentos, mas também ao nível do controlo do uso e do planeamento do território que legitimem os princípios do interesse público.

Como refere Pardal (2011), o planeamento do território é um resultado cultural que reflete a sensibilidade dos povos, o grau de desenvolvimento das

instituições e o seu desempenho socioeconómico. Entre as várias categorias que influenciam o valor do solo urbano destacam-se a distribuição dos usos do solo (com auxiliares à decisão como: a estrutura dos aglomerados urbanos, as características demográficas, a divisão cadastral e a racionalidade e desempenho das redes). No entanto, o preço do solo e a sua disponibilidade têm de merecer uma atenta regulação para corresponder às necessidades sociais e fomentar o normal funcionamento do próprio mercado.

Na cultura urbanística começa a consolidar-se a ideia de que a administração pública deve assumir uma maior responsabilidade no processo urbano, em particular através duma classificação maior do processo de destino de uso do solo, da instituição de linhas gerais de planeamento a longo prazo e de um papel mais intenso de arbitragem de conflitos de interesses e decisões (Mazza, 1990).

Um política de solos que vise regular e disciplinar o preço do solo tem de ser sempre intervencionista e tal constitui uma necessidade estrutural não apenas para equilibrar a qualidade da rede urbana, enquanto sistema policêntrico apoiado em bairros com idêntica qualidade e centralidade entre si, mas também para limitar ou mesmo anular a formação de mais-valias e de menos-valias, neutralizando assim os interesses dos proprietários relativamente às alterações de uso do solo ou a outras dinâmicas transformadoras com origem em decisões administrativas e à margem do mérito do investimento empresarial.

Quando as entidades públicas constroem novas infraestruturas ou instalam serviços que qualificam um bairro e aumentam a centralidade da zona, os terrenos envolventes valorizar-se-ão sem que os seus proprietários tenham realizado qualquer ação nesse sentido. Este sobrelucro, beneficia proprietários individuais embora os investimentos tivessem sido efetuados à custa de toda a comunidade (Pardal, 2011).

Sobre os impactos do planeamento e do governo sobre o uso do solo Healey (1996) constata o crescente interesse contemporâneo, em especial na Europa, pela organização especial das regiões urbanas e pelas estratégias espaciais. No entanto, refere que existe uma perda geral de confiança nos sistemas políticos, enquanto mecanismos que asseguram a mediação de conflitos e gestão de estratégica dos assuntos de interesse coletivo. Isto questiona o modo como os diversos agentes de mudança espacial nas regiões urbanas entendem os processos dinâmicos complexos destas, de que forma definem estratégias implementam ações e influenciam o decorrer dos acontecimentos. A autora expõe os processos políticos de desenvolvimento local envolvente, a ativa participação das comunidades, dentro das circunstâncias económicas, sociais, políticas e da envolvente em geral.

O Governo Central através de intervenções no sector foi afetando a definição das linhas de expansão urbana, principalmente através da rede de estradas nacional do território metropolitano, e também na decisão da localização das grandes infraestruturas que criam um grande acesso estimulando o crescimento urbano, ou na decisão da localização de equipamentos regionais que tendem a atrair edificação residencial.

A Câmara Municipal do Porto através da decisão da localização de equipamentos primários e secundários interage na tendência da urbanização. No Porto nenhum dos seis municípios da região foi capaz de fazer aprovar o plano Regulador Central. Esta é uma questão essencialmente política, de poder e de efetiva vontade de gerir a mudança estrutural da cidade. A não existência real de uma política municipal de ordenamento do programa territorial levou a que os interesses dos proprietários estivessem presentes na administração municipal. Assim eles foram capazes de manter nas áreas centrais lotes vagos esperando a transformação do seu uso. Conseguiram pôr no mercado quantidades de solo constantes de maneira a não alterar o equilíbrio do mercado com base na escassez e conseguir assim valores

elevados dos terrenos ou então adotaram a renovação dos lotes tradicionais de 1800 estreitos e profundos, onde tinham sido construídas as ilhas. O município foi responsável pela expulsão de habitantes construindo quarteirões de realojamento deixando ao proprietário do edifício a oportunidade de aumentar a volumetria.

O consenso que apoiava esta política foi derrotado apenas no início dos anos 80 quando a economia portuguesa se relançou e os grandes grupos financeiros começaram a interessar-se pela edificação.

A orientação atualmente assumida consiste numa política desintervencionista na propriedade. Trata-se de uma orientação liberal da Administração Pública que se caracteriza por esta não ser proprietária de solo e imóveis por um lado, e, por outro, não tomar iniciativas do foro urbanístico, intervindo apenas na regulação, em geral como parceira.

Construtor

O papel do construtor no processo de transformação urbana, tem vindo a perder importância pela cada vez maior especialização do processo de transformação urbana. Este tem os meios e a mão-de-obra necessária possuindo um alvará de construção seja para urbanizar seja para edificar.

O construtor limita-se a executar os projetos de transformação urbana como qualquer ramo da produção industrial, isto é, o ganho dele é obtido através da introdução de novas tecnologias com a intensificação do seu investimento em bens de capital, o que introduz um carácter bastante generalizado a todo este sector. No panorama de transformação da maior parte das cidades portuguesas a figura Promotor-Construtor que assumiu a maior percentagem dos processos de transformação, quer em número, quer em dimensão, levando a atingir cerca de 50% dos projetos da cidade de Lisboa nos anos 90, sendo agora essa realidade diferente (Mota, 1998).

Existem então dois modelos de construtores: as grandes empresas construtoras que ocasionalmente assumem o papel de promotores e os pequenos construtores, que se dedicam quase exclusivamente ao processo industrial da construção e reparação. Em Portugal os construtores tinham a tecnologia mais atrasada da Europa e escassa intensidade de capital fixo nas suas empresas. O atraso das tecnologias utilizadas refletiu-se na tipologia residencial mais padronizada e na utilização pouco cuidada e no uso de materiais de construção que se tornaram uma componente do gosto das classes médias. Os construtores tinham bom conhecimento do mercado dos solos na cidade e uma relação direta com o comprador o que permitiu a estas empresas desenvolver uma atividade semelhante à do promotor mas estes faziam as suas construções muitas vezes num regime de ilegalidade tolerada. As empresas de pequena dimensão eram muito numerosas, com fraca

organização interna e estritamente ligadas a todos os outros atores urbanos. Estas souberam resistir num mercado apesar da presença de grandes empresas de construção que se ocupavam do trabalho de construção público da década de 50 e 60 e que encontraram na edificação um mercado atrativo sobretudo nos anos 80.

Estas grandes empresas eram pouco numerosas mas dispunham de uma maior intensidade de capital físico e estavam interessadas em construir em grande escala como aconteceu na cidade do Porto e arredores, com a construção de grandes bairros residenciais de promoção privada, pública e cooperativa.

Mediadores

O agente mediador promove as transações de produtos imobiliários facilitando o encontro entre o imóvel e comprador, trata do marketing e da comercialização.

Esta função tem vindo a aperfeiçoar-se com o desenvolvimento de novas formas de promoção imobiliária e de comercialização dos produtos podendo ainda manifestar-se na sua forma mais tradicional de comercialização dos produtos quando associada às funções de promoção e construção. Quando associada à função de promotor/investidor há maior especialização da sua função, assistindo-se a grandes operações de marketing e divulgação através dos meios de comunicação.

Embora a transação de imóveis seja o objeto principal da sua atividade este agente pode ainda oferecer outros serviços como o de avaliação imobiliária, consultoria sobre investimento imobiliário, mediação entre inquilino e senhorio no arrendamento e ainda administração de condomínios.

O carácter das agências de comercialização – mediadoras – foi-se modificando e acompanhando o aumento de competitividade do sector. Até meados de 70 estas agências desempenharam um papel ativo no mercado, pois compravam propriedades, num quadro em que não havia planeamento urbano e a especulação com terrenos da periferia era grande, para depois revenderem e financiarem a construção de imóveis, assegurando nessa caso a sua comercialização.

Com a subida dos preços e das taxas de juro, essas operações deixaram de ser sustentáveis para as empresas que não possuíam grandes quantidades de capital, o que levou essas empresas a dedicarem-se exclusivamente à mediação.

Comprador / Utilizador

O comprador é quem adquire o imóvel produto do processo de transformação urbana. O comprador pode ser utilizador se fizer usufruto do imóvel ou pode ser arrendador se arrendar o imóvel. Quando é utilizador é normalmente mais exigente que o arrendador.

A procura final é feita para os compradores, para os seus gostos e preferências e estas condicionam toda a produção imobiliária. Tradicionalmente esta produção foi orientada para a produção de bens de utilidade e características físicas. O mercado era constituído por produtos em que o valor de uso predominava sobre o valor de troca ou seja os bens foram produzidos tendo em conta a questão bastante personalizada e com características próprias de acordo com os diferentes segmentos que constituíam. Com a alteração provocada pela “imobilização do imobiliário” a oferta é orientada para uma procura abstrata, não personalizada.

Com a prevalência do fenómeno de consumo social em consumo utilitário foi possível orientar a procura de modo a que pudesse ser interessante a um maior número de pessoas, uma vez que o comprador tenta comprar um bem imobiliário em função da sua capacidade enquanto produto financeiro e não apenas enquanto bem de capacidade de ser útil e como bem de utilização.

Assim o comprador diminuiu enquanto considerado individualmente mas tende a representar um segmento de procura não personalizada e que se forma segundo regras que são muito parecidas com a do mercado financeiro. Este facto permite à oferta negligenciar a diversificação criando um estereótipo de utilização ideal sem que haja um problema muito bem definido.

Para o caso de estudo é essencial entender a importância de cada agente e como essa percepção mudou na cidade do Porto. Neste ponto, acredito que é especialmente relevante a relação da Administração Pública com os restantes agentes, nomeadamente na forma como esta se afirmou e foi ficando mais decisiva através dos seus instrumentos de planeamento e de decisão. É cada vez mais exclusivamente através do planeamento que são definidos para a propriedade imobiliária os usos permitidos, os direitos de construção, os custos indiretos da promoção e a estrutura formal do espaço. O seu papel como entidade que exerce a função reguladora no processo de transformação urbana influencia agora mais do que nunca as acções dos agentes proprietário e promotor. O aumento do seu poder de decisão é fundamental para entender o caso de estudo.

Também as entidades financeiras representaram um papel determinante no financiamento tanto dos compradores, proporcionando a aquisição de habitação própria através do crédito, como o financiamento aos promotores/investidores, chegando a ser o motor da construção através da financiarização. O entendimento da importância de cada agente ao longo do período considerado, clarifica assim o rumo que a cidade teve.

Os modos de vida, a expectativa

-

O que mudou de
1975 a 2015

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

CULTURAIS

1968

Marcello Caetano substitui Salazar no comando do Estado Novo

1970

Período de grande emigração não só para trabalhar mas também para fugir à Guerra Colonial

1974

Revolução no dia 25 de Abril. Entre 1974 e 1985 existiram 11 primeiros minisitros

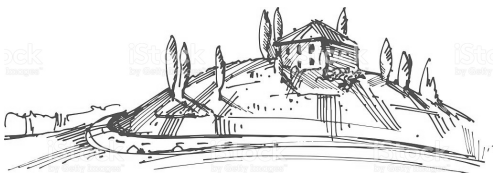


1980

A mulher passa a ter a partir desta altura um papel relevante no mundo laboral. Existe um apoio generalista à ideologia de Esquerda

1985

Viver na periferia era conotado como moderno



1990

Periodo de grande crescimento do imobiliário Português sustentado pelo crédito



Porto



2001

Porto capital Europeia da Cultura

2005

O acesso à habitação era um dado adquirido o fator disitintivo é agora a localização



2011

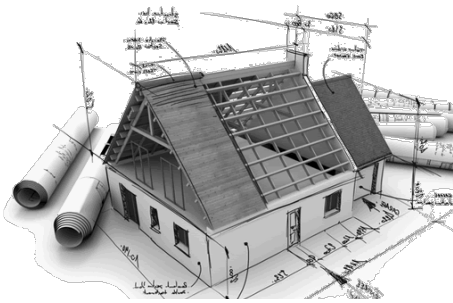
O arrendamento voltou a ser uma modalidade muito comum em Portugal



ECONÓMICOS

1969

Criação do Fundo de Fomento de Habitação - F.F.H



1976

Foi criado o sistema de crédito bonificado com o objetivo de apoiar na compra e construção de casa própria

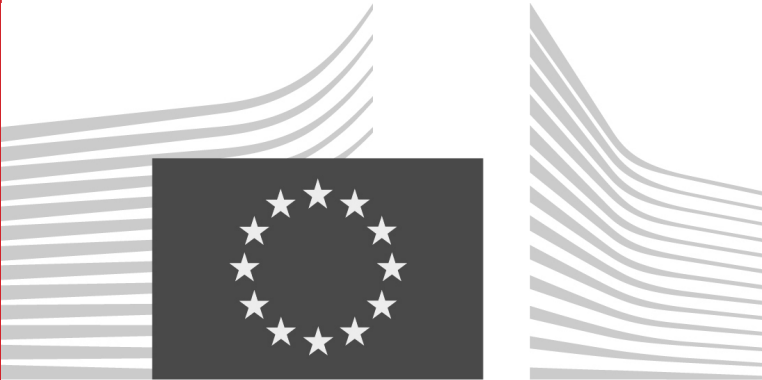


1982

Extinção do F.F.H. e criação do I.G.A.P.H.E Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

1986

Portugal entrou para a CCE Houve nesse ano também uma nova lei para regulamentar o crédito, passaram a existir 3 regimes: o regime geral, o regime bonificado e o regime jovem bonificado



1997

Transferência das competências do I.G.A.P.H.E para o Instituto Nacional da Habitação INH

1999

A partir de 1 de Janeiro de 1999 Portugal passa a fazer parte da Zona Euro

2003

Foram revogados os regimes de crédito bonificado



2007

Criação do I.H.R.U Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

2008

Crise do Sub-Prime

2011

Programa de Assistência Financeira



2015

A evolução dos últimos 40 anos em Portugal está estreitamente ligada ao decurso da formação e consolidação da sua democracia. Muito mudou e foram muitos os fatores que influenciaram o modo de vida dos Portugueses, a forma como vivem, o que querem nas suas casas e onde a querem. Uma explicação sobre a produção de valor nas habitações na cidade do Porto nos últimos quarenta anos pressupõem uma contextualização. A arquitetura de um edifício, as suas características, o seu “tipo” e a sua tipologia são sempre reveladoras da sociedade em que foram produzidas, é a materialidade da nossa visão.

Existem diferentes variáveis que nela interferem: económicas, políticas, sociais, culturais e a importância que cada uma adquire varia ao longo do tempo. Estas podem ainda ser locais ou nacionais, coletivas ou individuais. Assim, pretende-se fazer uma síntese das variáveis que se consideram mais relevantes. Para explicar este período é importante perceber que os processos que caracterizaram o Portugal pós-democrático apenas são compreensíveis pela referência aos anos 50 e 60 e, principalmente, por essa razão começa-se por explicar como se vivia nesse período e as mudanças que se verificaram. Nesta contextualização focada nas mudanças sociais, os autores Barreto (2011) e Pereira (2012), são os que melhor caracterizam esta questão tendo este texto sido escrito com base nos seus trabalhos.

Nos últimos 50 anos, mais de metade da população portuguesa mudou de local e conseqüentemente de vida, abandonou os campos, as aldeias e a vida rural, essas pessoas vivem agora em cidades, sobretudo no litoral. Criaram-se duas grandes áreas urbanas, Lisboa e Porto. As famílias vivem cada vez mais em apartamentos, sendo que muitas têm uma segunda habitação. Muito mudou em pouco tempo.

As pessoas são hoje muito diferentes. A sua maioria já nasceu depois dos anos 60 e não viveu a sociedade rural, a “pobreza de pé descalço”, a fuga de centenas de milhares de imigrantes, a guerra colonial, as localidades do interior, a ditadura, a censura ou o analfabetismo.

Os comportamentos mudaram muito, abandonaram-se os campos, vive-se na cidade, trabalha-se na indústria ou nos serviços, imigra-se e recebe-se estrangeiros. As famílias são mais pequenas e têm menos filhos, os divórcios passaram a ser comuns, vive-se mais tempo.

Em 1960 vivia-se com a mais longa ditadura da Europa Ocidental, os Portugueses eram os mais analfabetos, os que tinham pior saúde pública, menos indústria, maior mortalidade infantil, censura, rendimentos mais baixos e pior alimentação, comparativamente com os restantes países europeus.

A casa portuguesa era imaginada como sendo da classe operária, pobre e obediente. O Estado e a Igreja governavam e ensinavam apenas de um ponto de vista, existia unicamente uma maneira de ser e pensar e nas escolas havia um só manual, o livro único. Viajava-se pouco e não para o estrangeiro, como também havia também poucos estrangeiros no nosso País. Praticava-se uma só religião: a Católica Apostólica Romana. Neste período era difícil e perigoso pensar de forma diferente.

No princípio dos anos 60, vivia-se num período de grande crescimento económico, com a exódo para as cidades, os empregos nas indústrias e nos serviços e o consumo de massas. Os portugueses passaram a desejar mais além da rotina de subsistência que conheciam até então. Os turistas começaram a entrar em Portugal e muitos portugueses emigraram. Contabilizaram-se mais de um milhão e meio, foram procurar maiores salários daqueles que permaneceram em Portugal. Mais de 300 mil partiram clandestinamente para a Europa. Foram estes emigrantes que enviavam poupanças e construíam casas. Quando regressavam a Portugal de férias não eram as mesmas pessoas que tinham partido, tinham conhecido outras realidades.

A emigração que ocorreu nesta década, era esforçadamente evitada pelo Estado Novo, que assim mostrou as suas limitações culturais, as carências do seu sistema político e económico. Tudo isto contribuiu para que a sociedade mudasse consideravelmente perante o que a ditadura vinha oferecendo: a segurança e estabilidade, algo que numa Europa pacificada e aberta economicamente perdia sentido (Pelayo, 2012).

Até à democracia o regime era fechado e a sociedade controlada, mas apesar disso, a partir dos anos 60, a mudança instalou-se nas pessoas. Emigrantes que partiam e turistas que chegavam mudavam os hábitos e alargavam os horizontes da sociedade portuguesa. As novas classes médias queriam “subir na vida”. Nas Universidades, os estudantes lutavam por liberdade de expressão e associação. No entanto, tudo isto era contrariado por um país em guerra. Todos os anos milhares de jovens partiram para África e viam esquecidos por dois anos os seus projetos académicos e de vida.

O sonho de ter uma família, comprar casa, viver na cidade e estudar ficavam em *stand-by*. Alguns dos jovens oficiais começaram a colocar em causa a natureza da guerra pela qual lutavam e na qual não viam nem sentido nem um fim. O grande crescimento económico de finais dos anos 60 e princípios de 70 foi superior a todos os restantes países da Europa e trouxe consigo bem estar, classe média e a revolução política. Portugal tornou-se uma nação equiparável aos seus pares europeus.

A revolução de Abril de 1974 foi o resultado último de todas estas mudanças que, de forma mais ou menos subtil, se foram operando na sociedade. No início da ditadura, Salazar marcou os limites da liberdade. O novo sistema político reconhece a todos o direito de cidadania. A cada cidadão um voto, sendo todos iguais perante a lei pela primeira vez. A Constituição da República Portuguesa era aceite por todos, deixando assim de existir presos políticos.

Com a mudança de regime passou a discutir-se tudo. Alterou-se a estrutura de poder na sociedade: a fortuna, o nome de família, as forças armadas e a igreja viram o seu papel diminuído drasticamente. A partir dos anos 70, os católicos passaram a ter de conviver com outras religiões e cultos.

A nível da estrutura de classes sociais, existiu um crescimento da chamada “classe média”. Estes são os principais protagonistas destes processos de modernização, os que se tornam os grupos sociais mais escolarizados, que não correspondem necessariamente aos grupos com mais capital. Grupos

esses que se constituíram como um produto dos processos de democratização do ensino, que tiveram o seu início ainda antes da revolução de 1974, nos anos 60.

A forma como se configura a família em Portugal também foi alvo de mudança. Existiu um aumento significativo da diferenciação das formas estruturais da família. À família clássica, composta por um casal com ou sem filho(s), ainda dominante, juntam-se progressivamente outras novas composições familiares como as famílias recompostas, as mono-parentais, as famílias conjugais, casais sem filhos, casais onde cada um vive na sua habitação e um crescimento da autonomia residencial dos indivíduos, com mais pessoas a viverem sós.

O Estado Novo deixou enormes carências habitacionais. Por volta dos anos 60 escasseava a água canalizada, eletricidade, telefones e esgotos. Em cada cinco casas, quatro não tinham casa-de-banho, 2/3 não tinham água e mais de metade tem eletricidade. No princípio dos anos 70, período denominado de Marcelino, imperava um clima de euforia, muito resultante dos fundos de investimento. As cidades cresceram rapidamente e com ela a necessidade de acolher a população que vinha do campo e, mais tarde, a que regressou das províncias ultramarinas. Neste período cresceram os subúrbios que hoje conhecemos e que podemos tomar como exemplo os concelhos de Vila Nova de Gaia e de Matosinhos, estes transformaram-se em grandes áreas metropolitanas.

Entre o ano 1970 e o ano de 1990 o Estado e as Autarquias fizeram um grande investimento nas infraestruturas. Atualmente, a maior parte das famílias possui água, luz, gás e casa-de-banho nas suas habitações e tal é reflexo de um longo caminho percorrido, caminho esse com enorme atraso se comparado com outros países europeus.

O crescimento muito rápido das cidades trouxe também consigo a desorganização, não existia critério para nada. Até aos anos 80 construiu-se sem planeamento e apenas a partir dessa altura começam a ter lugar os

	Água Canalizada	Duche/Banho	Casa de banho	Eletricidade	Cozinha	Esgotos
1970	48%	32%	58%	64%	94%	60%
1981	72%	57%	78%	90%	97%	67%
1991	87%	82%	86%	98%	97%	84%
2001	98%	94%	94%	100%	99%	98%
2011	99%	98%	99%	-	-	100%

6

6 | Percentagem deste equipamentos nas habitações portuguesas
 Fonte: gráfico adaptado dos Censos em Portugal (1970 – 2011)

planos diretores municipais. No entanto, como esses planos se unificam um conjunto de processos morosos e de velocidade muito inferior à qual a cidade se vai desenvolvendo, apenas nos anos 90 é que os planos diretores municipais passaram a funcionar em pleno (já depois do território estar muito desregulado e desorganizado).

Em três décadas foram construídas centenas de milhares de habitações ilegais. A partir dos anos 80 os poderes públicos preocupam-se com o ordenamentos, mas limitaram-se a pouco mais do que legalizar o que, até então, tinha sido construído. Ao longo deste espaço temporal os municípios foram construindo novos bairros sociais para realojamento (vejamos o exemplo dos bairros do Tarrafal, Aleixo, Lagarteiro, Pasteleira), em muito casos foram uma má solução e surgiram problemas numa escala ainda maior.

O desordenamento urbano tornou muito difícil a vida de centenas de milhares pessoas que entram nas cidades para trabalhar na indústria e serviços. Assim era nos anos 70, situação que se agravou nos anos 80. Apesar das melhorias continua-se a sofrer as consequências de uma construção desordenada.

Primeiro as cidades cresceram e posteriormente foram pensadas e fizeram-se os planos. Neste contexto os centros das cidades evoluíram tendencialmente para a degradação e existem ainda centenas de habitações vagas, abandonadas e devolutas, à procura de oportunidade de especulação. Em contrapartida, a cidade toma forma e cresce exponencialmente na periferia.

Ao contrário do que se possa pensar atualmente, no início dos anos 80, sonhar com uma casa na capital não seria uma ambição assim tão comum. Menor ainda era a vontade de morar na denominada zona histórica da cidade. A falta de identidade que hoje atribuímos às grandes urbanizações na periferia, não era interpretada dessa forma na altura, sendo antes o reflexo de uma modernidade muito apreciada e desejada, a qual se destacava num contexto de precariedade habitacional. Mesmo hoje, em pleno século XXI, a crença das ideias de centralidade, urbanidade e historicidade não são consensuais.

O abandono da ideologia da simplicidade e da indiferenciação social parece só ter ocorrido verdadeiramente a partir de meados da década de 80. O abandono da ideologia da Revolução é indissociável da consolidação da Democracia que aconteceu a partir da crescente falta de interesse na política que vem normalizá-la, revelando o distanciamento face à revolução e consequente amadurecimento da própria democracia.

O ano de 1986 ficou marcado pela formalização da entrada de Portugal na então Comunidade Económica Europeia e pela primeira eleição de Cavaco Silva. No ano seguinte, Mário Soares foi o primeiro Presidente da República Civil. Foi também marcado pela inversão da crise económica a qual se tinha agravado na primeira metade da década, que não era um exclusivo da realidade Portuguesa.

No final da década de 80, alguns valores da revolução perdem terreno a favor da iniciativa privada, um ponto de viragem para a economia de mercado. A adesão à Comunidade Económica Europeia em 1986 deu origem à progressiva baixa das taxas de juro que viria a ter a sua expressão máxima com a adesão ao Euro em 2002.

Todas estas condições juntamente com a entrada massiva de fundos comunitários e a melhoria do nível de vida da população foram fatores que contribuíram para o “boom” que se fez sentir no sector imobiliário. A maioria das famílias recorreu ao crédito e compra casa. Portugal é na União Europeia um dos países com maior número de proprietários, mas viver na cidade era caro e, por isso, se construiu mais longe do centro, onde os terrenos são muitos e têm um preço acessível.

Uma das consequências causadas, foi as pessoas viverem cada vez mais longe do seu local de trabalho em metrópoles como Lisboa e Porto que tornam-se cidades desordenadas com obras que nunca acabam.

Na segunda metade da década de 80 sente-se a necessidade de diferenciar o edifício.

A atribuição de um nome é uma prática progressiva que revela a necessidade de diferenciação e de segmentação imobiliária¹. De igual forma, tem também lugar nesta altura a recuperação do quarteirão que tinha marcado a cidade até meados do século, uma solução arquitectónica que se afirma já como uma crítica do edifício de habitação moderna, isto é, a torre ou o bloco implantado livremente no solo. É uma morfologia que tem implícita a recuperação de um certa ideia de comunidade ou vizinhança, a que não é alheio o desejo de distanciamento face ao suposto anonimato introduzido pela habitação moderna.

À medida que a década de 90 avança, o adorno vai sendo vagarosamente substituído pela simplicidade: não é a simplicidade anterior, fortemente ligada a uma ideologia, mas sim uma simplicidade minimalista, ditada pela emergência do valor de mercado da própria arquitetura e estética. O luxo não desaparece mas torna-se subliminar e ganha outras formas mais subtis. Como refere Pereira (2014):

“Os anúncios do Parque Europa, publicados no Jornal Expresso em 1992 ilustram dois dos aspetos principais que caracterizavam este período de boom imobiliário em Portugal: a extrema facilidade e rapidez de compra e venda de uma casa, uma transação comparada à de um automóvel e também à concepção da habitação como investimento.”

Concebe-se a existência de classes sociais cuja diferenciação, no caso do imobiliário, depende primeiramente da localização, e também a coexistência de grupos, potencialmente posicionados no mesmo patamar de hierarquia social mas diferentes valores e ideologias sociais.

1 Até 1980 apenas 31% das promoções têm um nome, sendo a maioria apenas identificada, pura e simplesmente, pelo seu endereço, entre 1980 e 1984 são já 65% as promoções com direito a nome próprio; entre 1985 e 1989 são 77%; entre 1990 e 1994, o mesmo passa para 80%, chegando, nos últimos 5 anos da década de 1990, aos 92%.

A imersão do Arquiteto no mercado imobiliário privado, outrora fiel de um projeto social inalienável a outros “interesses” que não o público, é hoje transformado numa diferenciação imobiliária. Tal aspiração, de certa forma movida pela procura individual de diferenciação, que encontra, num contexto de expansão da estetização do quotidiano, um eco especial na exploração da dimensão icónica da própria arquitetura (MacNeill, 2005; Sklair, 2005).

Na primeira década do século XXI, verifica-se de igual forma o surgimento de algumas tendências como o subliminar da semântica da distinção e a generalização da recusa do ideal moderno de cidade e de habitar, especialmente consagrada com a intocável emergência dos valores de reabilitação urbana e do “retorno” ao centro.

As ideias-chave revistas neste capítulo são usadas em pano de fundo na caracterização da expectativa das pessoas em relação aos acontecimentos que foram sucedendo. Falamos assim nas mudanças sociais, culturais e económicas e de como estas influenciaram as crenças em relação ao habitar; na transição de uma sociedade fechada, onde o Estado e a Igreja governavam, pela revolução até ao amadurecimento da democracia e a entrada na Europa; de como se passou de uma sociedade militarista para uma sociedade de consumo. O entendimento de como se vivia é essencial para a compreensão do caso em estudo.

Porto: de cidade a metrópole

-

Uma cidade em transformação

Grupos de moradias populares



Depois de perceber como se procede a sucessão de usos do solo, a relação entre os agentes produtores do espaço e a expectativa das pessoas nos últimos 40 anos no contexto português, importa agora ter uma leitura sobre como mudou a cidade.

Interessa aqui entender as consequências práticas na cidade da relação do Estado com os agentes urbanos, como a cidade se modificou no período estudado. Para isso vão ser cruzados os planos, os apoios do Estado e os interesses privados.

A história recente do Porto trouxe consigo muitas mudanças. Continua a ser a segunda maior cidade do País, isolada na hierarquia entre a capital e o restante tecido urbano do País. A cidade de dimensão restrita, transformou-se num vasto aglomerado que concentra quase toda a dinâmica regional. A cidade de ontem é hoje metrópole. Assim Oliveira (1995), Brites (2009) e Afonso (1992) relatam os factos que levaram a estas transformações.

O problema da habitação

Para entender o período em questão é necessário perceber o que se passou no início do séc. XX. A insalubridade de grande parte dos alojamentos, quer no Porto antigo e degradado, quer nas ilhas onde vivia um terço da população municipal, prejudicava o negócio da burguesia. Por isso foi dela que veio a iniciativa de construir os primeiros “bairros operários” (1899-1903). A República criou cooperativas para o efeito como a dos “Pedreiros Portuenses” em 1914 ou “Problema da Habitação” em 1926. Em 1933 é criado o programa de “casas económicas” que levaram a edificação de bairros horizontais tais como: Ilhéu, Condominhas, Amial, Paranhos e bairros modernistas como o de Marechal Saldanha (1937).

A industrialização dos bens de produção associada ao aparecimento de uma sociedade capitalista e liberal veio determinar uma nova estrutura economico-social, que modificou a estruturação do tecido urbano do Porto.

Em 1948 o 1º Congresso Nacional de Arquitetura, organizado pelo Sindicato Nacional dos Arquitetos, desenvolve críticas às falhas políticas de habitação, preconizando os princípios da Carta de Atenas, de uma forte intervenção do Estado, da racionalização de produção e do habitar coletivo.

A introdução do regime de propriedade horizontal¹ passou a admitir mais do que um proprietário no mesmo edifício, permitiu que existisse a tipologia de habitação coletiva em vários pisos, aumentando substancialmente a densidade de ocupação.

Em 1956 efetuou-se uma das maiores operações de construções na cidade do Porto, o Plano de Melhoramentos de 1956-1966, realizado pela Câmara Municipal do Porto. Este plano levou à transferência de 30.500 habitantes que viviam em “ilhas” para novos bairros na periferia da cidade, de maneira a conseguirem fazer essa transferência foi homologado o Plano Regulador.

A alteração introduzida pela guerra colonial nos anos 60, especialmente na sua estrutura económica, o atraso produtivo causado pela grande despesa com os pagamentos feitos ao exército e o endividamento externo que aconteceu pela compra de material de guerra, provocou uma redistribuição de renda tipicamente inflacionária, que abalou o equilíbrio económico e financeiro da expansão.

Um dos efeitos causados pelo processo de inflação dos anos 60 foi o aumento da especulação financeira que levou a que a habitação se tornasse num investimento seguro para o rendimento. A casa para alugar tinha uma procura garantida e o capital imobilizado usufruía de baixas taxas de juro. Torna-se assim objeto de acumulação atraindo mesmo os poupadores médios sobretudo em concelhos vizinhos à cidade onde se verificava um bloqueio do aluguer. Lentamente consolidava-se o assentamento metropolitano.

No Plano de Salubridade das “ilhas” do Porto (documento anterior ao Plano de Melhoramentos) foi prevista a demolição das “ilhas” e a

1 Dec-Lei nº 40 333 de 14 de Outubro de 1955

construção de bairros coletivos na zona entre Lordelo e Campanhã. Estes bairros multiplicaram-se na medida das disponibilidades financeiras públicas. Depois o sector privado retomou a iniciativa. Isto permitiu libertar os terrenos para um negócio especulativo mais rentável: a construção de raiz de novos edifícios de habitação no lugar das tradicionais casas burguesas, para albergar a grande quantidade de pessoas que chegava ao Porto. Esta nova tipologia encontra-se em praticamente toda a zona de expansão dos Almadas e caracteriza-se por edifícios com frente para a rua e traseira para o interior da propriedade, constituídos por rés-do-chão comercial, três a quatro pisos de habitação e um piso recuado.

A pressão económica exercida e o número de moradores a transferir eram de tal forma elevados que ao Estado não restou outra alternativa senão a de construção de habitação social em altura para as classes economicamente mais desfavorecidas. A intensidade de uso do solo nos bairros camarários (normalmente $r/c + 3$) subiu consideravelmente em relação ao Bairros de Casas Económicas (moradias geminadas).

A participação do sector privado na construção registava, neste período, um aumento progressivo em relação ao sector público. O regime de propriedade horizontal permitiu acentuar os níveis de especulação fundiária dos terrenos destinados à construção. Um maior índice de construção significava maior valor dos terrenos, quando estes mudam a sua categoria de solo rústico, para solo urbano, a partir dessa decisão administrativa alheia a qualquer atividade do proprietário, este tem um sobre lucro.

A criação do Fundo de Fomento da Habitação (FFH) em 1969¹, visava integrar a política habitacional do Estado com o planeamento urbano numa única estrutura. O seu objetivo consistia na articulação entre urbanismo e planeamento, nomeadamente entre a política de gestão dos solos e a construção dos fogos, que até aqui representavam duas atividades autónomas e parcialmente desarticuladas.

1 Dec-Lei nº 49 033 de 28 de Maio de 1969



8

7 | 1962 Plano Diretor da Cidade Robert Auzelle
Fonte: Arquivo C.M. Porto

O Estado tinha interesse na cooperação com a indústria da construção civil, mas isto levou a que não houvesse lugar para a habitação social e apenas para a especulação e o endividamentos dos grandes promotores à Banca. Daí que o Plano de Urbanização a Sul das Antas, que inicialmente previa habitação para as diferentes classes sociais, tenha acabado na mão dos operadores imobiliários, cuja especulação sobre o valor do empreendimento levou a que apenas uma pequena faixa da burguesia portuense tivesse acesso a ele.

Em termos de planeamento, o problema de circulação mereceu atenção a partir do primeiro esboço de Ezequiel Campos, mas só foi prioridade com o aumento do tráfego motorizado, na altura do Plano Diretor de 1962. Este tencionava sobretudo relativizar esta prioridade, de modo a aliviar a cidade da onnipresença do carro.

Chegou-se assim ao primeiro plano com a preocupação de preservação do ambiente e do património urbano. Em 1951 não havia esta preocupação o que levou por exemplo à destruição do Palácio de Cristal, a cidade estava à procura de uma identidade. Onze anos depois a proposta para demolir a parte mais antiga da cidade não foi concretizada graças à forte resistência que se ergueu o que levou à implementação da sua alternativa ou seja a renovação. Nas últimas décadas passou a ser regra geral a recuperação e reconversão de edifícios e locais que marcam a vida coletiva: Mercado Ferreira Borges, Mercado do Bolhão, Cadeia da Relação, Alfândega e Praça de Lisboa.

Em 1962 o Plano Diretor de Robert Auzelle tentou, dentro dos limites municipais, ter em conta os planos anteriores e o aumento exponencial do trânsito motorizado, através da previsão de vias de comunicação. Ele previa a demolição do Barredo, a qual se tivesse sido executada na íntegra, a zona da Ribeira/Barredo que é hoje classificada como Património Mundial, teria sido demolida para modernizar a edificação, permitir o fluxo motorizado e construir parques de estacionamento. Isto provocou um movimento “contra” que levou ao estudo de recuperação da parte antiga da cidade feito pelo arquiteto Fernando Távora.

Apresentado em 1969, este deu origem em 1974 à constituição de um organismo público especializado: o Comissariado para a Renovação Urbana de Área da Ribeira/Barredo - CRUARB.

O direito à habitação

Após o 25 de Abril de 1974 toda a conjuntura político-económica sofreu profundas transformações, que retomam as preocupações relativas ao problema da habitação, demonstrando que o problema da forte concentração e condições precárias ainda estava longe de ser resolvido. O clima do período pós-revolução levou a um grande movimento de moradores que viviam nessas condições no sentido de reivindicar mais e melhores condições de alojamento.

Uma das primeiras reivindicações populares no Porto, depois da libertação de 1974, é motivada pelo subarrendamento das pessoas a favor da ocupação das antigas casas abandonadas que ficaram à espera de desenvolvimento imobiliário. Estas casas normalmente unifamiliares, sofreram um processo de degradação resultado do bloqueio das rendas dos anos 40.

A resposta dos proprietários com essas regulamentações foi o abandono de qualquer trabalho de manutenção, especialmente comum quando o processo de inflação se acelerou. Esta situação criou condições de superlotação no regime de subarrendar, especialmente nas áreas mais necessitadas do centro da cidade. No outro caso quando, o proprietário foi capaz de encontrar uma solução para a compensação do inquilino, as casas ficaram vagas, na expectativa de transformação de casas unifamiliares para apartamentos (R/C + 2 e R/C + 3), tal pode ser verificado na rua da Boavista ou na rua Faria Guimarães.

A modificação desta estrutura tipológica previa a modificação das casas de modo a aproveitar a profundidade do lote, construíu-se duas moradias por andar. Com o aumento do emprego no sector dos serviços, estava assegurada a procura para este tipo de apartamentos nas áreas centrais.

No período entre 1960 e 2008, registou-se uma permanente e acentuada valorização fundiária, a ponto de ser mais compensador para os proprietários manter os edifícios devolutos, mesmo em estado de ruína, disponíveis a entrarem no mercado a qualquer momento, do que reabilitá-los para vender ou arrendar. A taxa de valorização potencial do solo apresentou-se sempre muito elevada superando francamente a taxa de rendimento líquido ou mesmo bruto correspondente à renda (Pardal, 2011).

Em 1974, Nuno Portas, então Secretário do Estado para a Habitação e Urbanismo e introduziu o SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local). Através do FFH o Processo SAAL tem assim a hipótese pela primeira vez de um consenso direto entre técnicos de construção e associações de moradores que se juntaram, com ideias que já vinham sendo formadas antes da revolução (Portas, 1986). No Norte, as intervenções do Processo SAAL representaram uma operação de realojamento inverso ao dos bairros camarários, ao promover a manutenção e fixação dos moradores ao centro, o direito à cidade. Desencadeado após o 25 de Abril este processo de promoção pública de habitação social só foi possível após a revolução. Embora sob motivações diferentes, encontram como causa de manifestos não só as populações mais desfavorecidas do centro, mas também os moradores dos bairros camarários, que pela sua localização periférica e regime repressivo a que estavam sujeitos motivaram a sua vontade de regressar ao centro. Todo este movimento de carácter urbano tinha uma bandeira de reivindicação comum, o direito à habitação.

Para dar respostas às aspirações sociais, o Processo SAAL encontrou várias hipóteses de ocupação no centro, principalmente no interior dos quarteirões, em “ilhas”, fábricas e casas abandonadas em ruína. Apesar da forte resistência da Câmara Municipal aos processos de aquisição de terrenos, num clima de exaltação dos valores sociais e de uma tomada de consciência do poder popular, as associações de moradores chegaram a apropriar-se

de vários lotes na esperança de serem transformados em novas habitações, centros e equipamentos sociais.

Naturalmente, estas aspirações fomentadas pelo SAAL contrariavam claramente os interesses de proprietários e especuladores urbanos. Estas eram importantes áreas urbanas e punham em questão o desenvolvimento de toda a cidade.

Neste momento, surgem as cooperativas como um movimento social mais moderado, criado pelos cidadãos de rendimentos baixos, com o objetivo de complementar a ação do Estado no domínio da habitação social. Elas foram assim consideradas como um dos meios a fomentar a promoção de alojamentos para a resolução das carências habitacionais existentes. A Câmara Municipal do Porto incentivava a constituição de cooperativas em todas as freguesias da cidade. O grande surto de novas cooperativas dá-se entre 1976 e 1978, devido ao apoio jurídico, técnico e financeiro do fundo de fomento da habitação. A preocupação dominante das cooperativas era conseguir casas para os seus associados. Relativamente à sua localização, verifica-se que foi no concelho de Matosinhos que se construiu o maior número de fogos entre 1977 e 1994 com 4162 fogos seguindo-se o Porto com 2793, a Maia com 2402 e Gondomar com 1023. Com as cooperativas a periferia do Porto aumentou, graças ao apoio que as Câmaras deram, nomeadamente na disponibilização de terrenos, aprovação de projetos de construção e isenção de taxas municipais (Matos, 1994).

O processo SAAL encontra um final prematuro, quando apenas dois anos após o seu início, é extinto e a sua ação é integrada na Câmara Municipal, num clima de grande instabilidade política e social.

Em relação ao planeamento, a grande dispersão do povoamento encareceu o custo das infraestruturas. Verificou-se a necessidade de reservar espaços para a criação de empregos, para áreas industriais e comerciais, para vias de comunicação, para proteger praias e espaços verdes e ter coerência organizativa na gestão do todo. Planear foi uma preocupação que foi crescendo,

sendo que até ao século XX o planeamento limitou-se a obras isoladas como a construção de pontes ou mercados, ajardinamentos ou abertura de novas ruas.

A expansão para a periferia

O rio e a circunvalação, que no fim do século XX funcionavam como uma espécie de muralha fernandina, deixaram de separar paisagens diferentes. Deixaram de ser percebidos como linhas separatórias para muitos milhares de pessoas para quem a vida é feita de deslocações pendulares. O crescimento do aglomerado reduziu o rio e a circunvalação da cidade a meros limites de competências camarárias. Bairrismos e patriotismos municipais não desapareceram, mas estão agora subordinados à partilha do profundo sentimento de pertencerem ao mesmo organismo urbano, o chamado de Grande Porto.

No início do século XX foi construído o porto de Leixões, a cidade vizinha de Matosinhos, era mais do que um burgo, era um sistema urbano multipolar. Tratava-se de desenvolver num concelho vizinho um espaço funcional da cidade, na medida em que o território municipal já não o permitia. Esta conquista da periferia para infraestruturas de grandes dimensões sistematizou-se desde então, havendo a preocupação de afastar a população dos espaços residenciais e pela conversão crescente do centro numa área produtora e mercantil em espaço gestor e de decisão. Exemplo disso são as indústrias conserveiras de Matosinhos no primeiro quarto do século XX, do aeroporto em Pedras Rubras em 1942, da refinaria em Leça da Palmeira em 1969 e com o gradual alargamento da zona industrial da Maia. Mais recentemente, criou-se o terminal TIR, a transferência da Alfândega, a abertura da Exponor e dos primeiros Centros Comerciais. O centro também se desdobrou com o desenvolvimento da Boavista como pólo alternativo com mais espaço que a Baixa tradicional e com fácil acesso a estes núcleos periféricos.



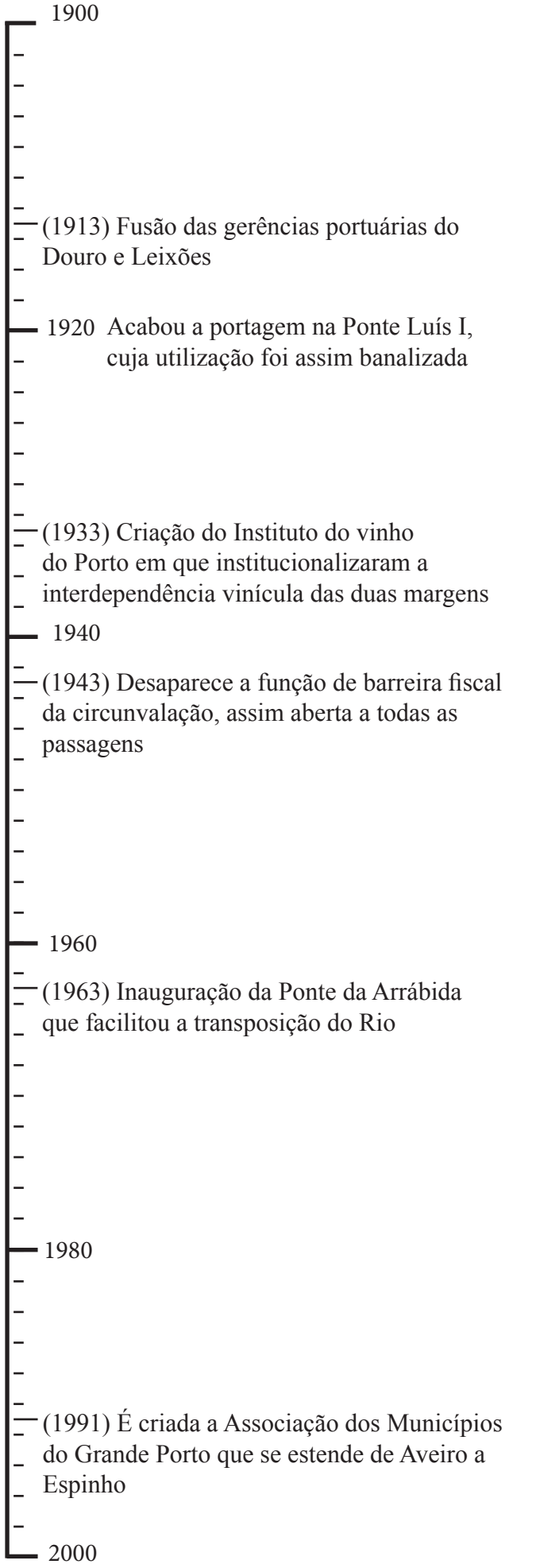
9



10

9 | Digitalização da Cartografia do Porto em 1979 - Fonte: Gabinete do Município

10 | Vista aérea da cidade do Porto em 2017 - Fonte: Google maps



Datas que levaram à crescente integração dos vários espaços municipais

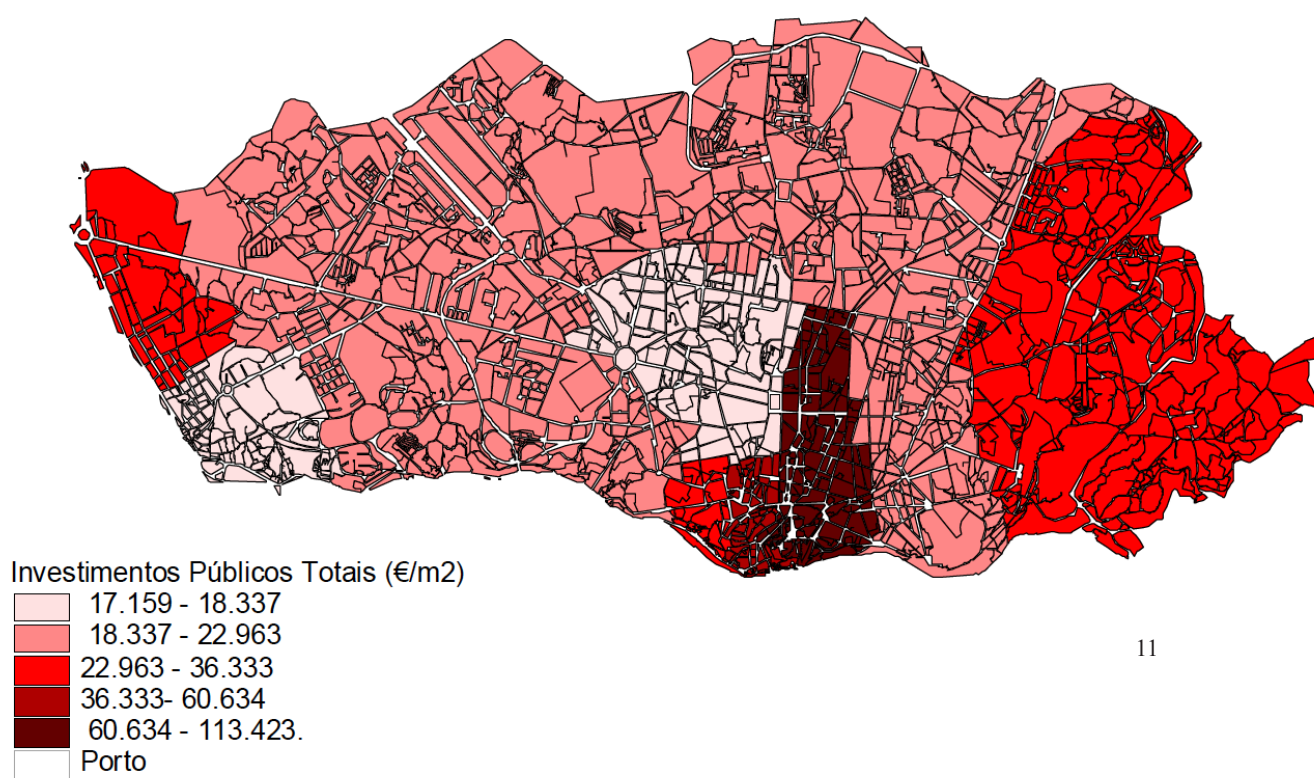
Nos anos 80 a população na cidade cresceu e esta ficou cada vez mais densa com uma periferia cada vez mais afastada, enquanto a parte do centro clássico diminuiu sempre. As transformações sociais, políticas e económicas (descritas no capítulo Modos de Vida) levaram cada cidadão a precisar de mais espaço. O metro quadrado portuense ficou mais raro e caro e assim o conforto procurou-se na periferia.

A par das realizações do FFH, e afim de orientar a indústria para a construção de habitações que, sem prejuízo de qualidade, satisfizessem as necessidades de toda a população, especialmente das mais carenciadas, foram tomadas medidas com vista a facilitar as condições de acesso à habitação. Num momento em que o sector da construção se encontrava altamente fragilizado pela grande fuga de capitais para o estrangeiro após a revolução foi necessário incentivar o setor, não só melhorando as condições especiais de financiamento à construção, mas também favorecendo o financiamento ao comprador, de modo a aumentar a procura.

Foram decretados importantes apoios do Estado à compra da habitação própria por todas as famílias, independentemente do nível de rendimento, e dos quais se destaca a bonificação de juro no crédito à habitação, explicada no capítulo anterior. Isto levou a um grande aumento da cidade mas principalmente da periferia que foi conquistada através das facilidades dos transportes.

Numa primeira fase esta conquista iniciada nos fins do século XIX e prolongou-se durante mais duas ou três épocas, acompanhando o alargamento dos caminhos de ferro com especial incidência para Póvoa, Trofa, Valongo e Espinho, em média a meia hora das estações centrais.

Numa segunda fase acompanhou a generalização do automóvel. Deixou de ser necessário mudar de residência para mudar de profissão ou de local de trabalho. Para alguém se urbanizar apenas tinha de comprar um carro. A liberdade de escolha era muito maior e a distância importava menos. Os cidadãos começaram a instalar-se nos campos ou nas aldeias desde que fosse perto de uma estrada.



11

9 | Investimentos municipais realizados pela Câmara Municipal do Porto, entre 1997 e 2000,
expressos em euros por metro quadrado - Fonte: (Martins, 2011)

Podiam assim ter locais agradáveis e depois do trabalho descansar do excessivo movimento e barulho da cidade. Os preços dos terrenos nas zonas mais próximas da cidade subiam tão rapidamente que gastar tempo e combustível foi aceite como inevitável e necessário.

Assim se transformaram e adensaram as periferias da cidade sempre dependentes da mesma. Uma proporção cada vez maior da população, sobretudo dos ativos e dos jovens escolarizados, passou a viver em movimentos pendulares. Estes movimentos foram aumentando cada vez mais na sua distância à cidade. No início, atingia regiões como S. João da Madeira ou Ovar. Com a progressão das autoestradas e vias rápidas em todas as direções reduziu-se de maneira muito substancial as distâncias-tempo e aumentou o tempo que se considera vasuportável para chegar ao centro ou ao trabalho.

O investimento municipal (que é um importante indicador do modo como o poder municipal consegue traduzir operacionalmente os objetivos definidos na estratégia e nas políticas adotadas) focou-se nas estradas no período em que Fernando Gomes foi presidente da Câmara do Porto.

Entre 1993 e 1999 existiu uma grande expansão da periferia, passaram a existir mais zonas (como Custóias, Matosinhos, Esposade, Leça do Balio, Alfena) que tinha como estratégia uma maior valorização do centro da cidade mas que levou a alguma desertificação. Esta é a altura em que muitos anúncios diziam algo como “venha viver a 5 minutos de ...”.

Chegou a terceira etapa, nesta pode-se morar em Aveiro, Braga ou Guimarães e trabalhar ou estudar no Porto.

Em relação ao planeamento em 1982 este passou a ser obrigatório para todos os concelhos do país embora poucos os fizessem e só no final de 90 todos os municípios tinham plano. Duarte Castel-Branco é convidado pela Câmara Municipal do Porto para realizar a elaboração do Plano Geral de Urbanização da cidade que foi o resultado de vários documentos municipais como “Opções do Plano” de 1984, as “Opções Políticas” de 1985 e a “Proposta do Plano” de 1986.

Em 1987 surge o plano geral de Urbanização, em que a mobilidade na cidade é o principal destaque no planeamento, é proposto um sistema rádio-concêntrico definido a partir do centro tradicional da cidade, com a conclusão da construção da Via de Cintura Interna e do nó Ferroviário do Porto. Ao mesmo tempo, o crescimento da cidade é fortemente controlado com a limitação das volumetrias e das novas construções (Marques, 1990).

O retorno ao centro

Com o novo século foram construídas muitas infraestruturas na cidade resultado de vários acontecimentos. Logo em 2001, a cidade do Porto, juntamente com Roterdão foi Cidade Europeia da Cultura. Foi criada a Sociedade Porto 2001 para gerir o investimento feito. Existiram várias obras de recuperação do espaço público como o Jardim da Cordoaria, Batalha ou Praça D. João I e novas construções como a Casa da Música, Serralves e o Edifício Transparente.

Foi criada a Porto Vivo¹, para inverter a desertificação que se vinha a sentir na baixa na cidade, focando o investimento nessa zona e tendo intrevencionado vários edifícios, o que tem levado a um aumento de valor da baixa, principalmente do seu centro histórico.

Em 1993 foi aprovado um novo plano, designado como “Porto Projeto Cidade Nova”. Este plano privilegiava a definição de eixos de intervenção, especialmente a execução da via de cintura interna. Indicava uma divisão da cidade em 19 Unidades de Ordenamento (UNOR’s) para a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território, Planos de

¹ A Porto Vivo, SRU é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, (60% Instituto de habitação e da Reabilitação Urbana e 40% Câmara Municipal do Porto) que tem como objetivo promover a reabilitação urbana da área correspondente às freguesias da Sé, Miragaia, S. Nicolau, Vitória, Massarelos, Bonfim, Cedofeita e Santo Ildefonso, que está delimitada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística.

Urbanização, de Pormenor e um Regulamento que definia os parâmetros volumétricos para a construção. Este plano pressupunha a articulação da cidade com os municípios vizinhos em termos de infraestruturas, saneamento e localização de equipamentos a nível regional.

O plano Diretor Municipal do Porto (PDM) atual foi publicado a 3 de Fevereiro de 2006 com uma primeira revisão em 2012 e uma segunda em 2015. Estas revisões tiveram como objetivos: a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, materializado na opção prioritária de reabilitação urbana; o desenvolvimento económico que respeite as identidades locais e valorize os ativos da cidade; a coesão socio-territorial, centrada na redução das disparidades de qualidade de vida e de bem-estar dos cidadãos. (CMP)

A cidade do Porto teve sempre dificuldade em encontrar uma estratégia que conseguisse integrar as vontades particulares, tendo essas sido normalmente impostas numa ilegalidade que normalmente era posteriormente consentida. Os planos refletem essa dificuldade que se manifesta na falta de participação dos cidadãos no processo. Essa falta de participação tem como consequência planos, que têm dificuldades em ser eficazes.

As ideias-chave revistas neste capítulo são usadas no caso em estudo para a compreensão do rumo que a cidade do Porto seguiu no período analisado. Esse rumo é maioritariamente explicado através das principais decisões da administração central e local. Esta, com o seu poder de planejar, infraestruturar e construir definiu a forma da cidade e influenciou determinantemente o rumo da sua expansão.

Parte II

-

Análise das mudanças de percepção de valor das
habitações e suas zonas adjacentes

Visite o andar modelo

-

Análise das habitações

Neste capítulo vai explorar-se a pequena escala do habitar, a habitação propriamente dita através das características residenciais mais oferecidas (sendo esta uma oferta muito dirigida à procura) e o seu “tipo”.

A habitação ou o fogo reflete uma certa ideologia da vida privada num determinado local e momento. Neste capítulo é estudado como a morfologia do espaço doméstico, mais precisamente o seu “tipo” e o que é valorizado evoluiu e como isto se relaciona com o tempo em que está inserido.

O número de divisões de uma habitação e as suas características variam muito em função da época da construção e da família que a procura. Pretende-se assim estudar o número de divisões de uma casa, as suas características e a sua predominância, ao longo dos últimos 40 anos. Essa análise foi feita quantitativamente a partir de cerca de 1000 anúncios publicados no Jornal de Notícias, como referido na metodologia. Apesar de nem todos referirem qual o “tipo” da habitação ou suas características, a grande maioria menciona.

Na primeira parte refere-se os “tipos” por ano e são mostrados os gráficos correspondentes. Na segunda parte são mostrados os “tipos” percentualmente ao longo dos anos, o número de anúncios difere muito ao longo do período estudado e com uma análise percentual conseguem-se obter deduções que de outra maneira não seriam possíveis. Na terceira parte são os “tipos” por preço. Também podem ser consultados os “tipos” por zona no anexo II.

A última parte é uma análise das características que foram recolhidas nos anúncios. No ano de 1975 aparecem 46 características valorizadoras que são referidas 166 vezes em 49 anúncios; em 1985 aparecem 37 características valorizadoras referidas 171 vezes em 65 anúncios; Em 1995 aparecem 70 características valorizadoras referidas 1025 vezes em 333 anúncios; em 2005 aparecem 60 características referidas 1551 vezes em 424 anúncios; em 2015 aparecem 51 características referidas que aparecem 404 vezes em 104 anúncios. Estas podem ser consultadas no anexo III.

É necessário referir que os dados expostos consideram imóveis novos e usados, sendo estes bens de longa duração podem estar anúncios de imóveis que foram construídos muitos anos antes do período em que foram publicados.

Os “tipos habitacionais”

A decisão sobre os “tipos” a construir é feita por promotores, uns mais sofisticados e com maior dimensão outros menos, mas existem vários aspetos comuns que contribuem para explicar como é feita a decisão dos “tipos” habitacionais a edificar.

O primeiro é a competitividade que é feita através da imitação dos promotores considerados como concorrentes, apostando-se muito pouco na inovação, a estratégia passa normalmente pela exploração do existente bem sucedido e raramente pela antecipação de expectativas.

O segundo é o predomínio de uma lógica de análise social essencialmente quantitativa, que se traduz numa diversificação de “tipos”, em especial dos “tipos” mais pequenos (T1’s), quer na duplicação de funções ensaiadas previamente com sucesso.

O terceiro e último aspeto é a falta de investimento no diagnóstico e planeamento do produto em função do seu público-alvo, planeando-se para um consumidor invisível que tem (quando tem) como única característica distintiva a capacidade económica. Os diagnósticos são feitos essencialmente pelos vendedores que transmitem a sua opinião sobre o mercado pelos empreendimentos anteriores e por levantamentos mais ou menos superficiais para identificar os produtos mais vendáveis, o que é algo difícil de se fazer com rigor. A este propósito o diretor comercial de uma das mais importantes empresas de comercialização de imóveis afirmava numa entrevista: *o levantamento das necessidades é uma pesquisa que é muito cara, uma pesquisa séria mesmo, é uma pesquisa caríssima. Isso vai mais pelo feelling, pela experiência do dia-a-dia dos vendedores com os clientes, isso vai do feelling da empresa. Às vezes tem que se fazer igual ao que se faz na região, às vezes diferente. O imobiliário é muito complicado, tem que se criar uma linha, fazer assim ou assado. É uma coisa que vem do feelling, é um produto que vende muito com a emoção* (Pereira, 2012).

Como vimos explicado no primeiro capítulo a emoção e a “irracionalidade” existem do lado do comprador e estes fatores têm de ser tidos em consideração. Este relato acrescenta algo relevante como também do lado da oferta é usado o *feeling* para decidir o “tipo” de fogos a construir.

Como já foi explicado o que era o “tipo” segundo o RGEU, expõe-se agora cada um deles e a sua área mínima.

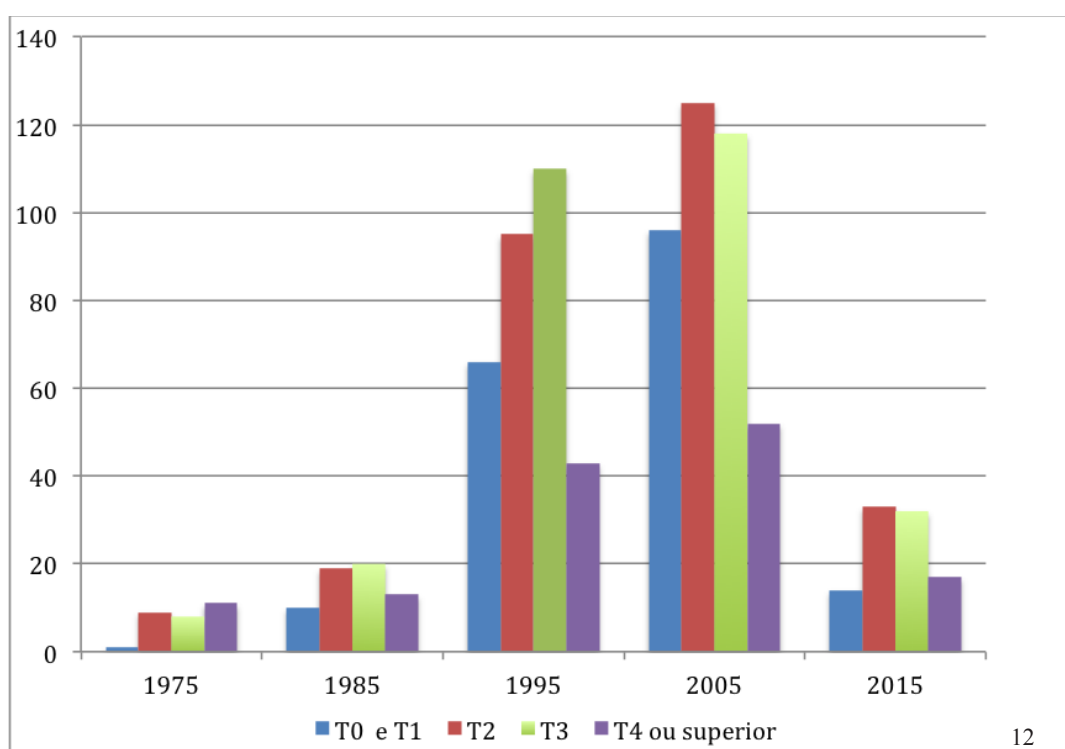
O “tipo” T0, também conhecido como estúdio, onde quarto sala e cozinha são uma única divisão, pressupõe um mínimo de 50 metros quadrados. Este “tipo” foi anexo ao T1 devido a ser muito disperso e só aparecer referenciado nos anúncios a partir de 1995. O “tipo” T1 pressupõe uma habitação apenas com um quarto e tem uma área mínima de 65 metros quadrados¹. O “tipo” T2 pressupõe uma habitação com dois quartos e tem uma área mínima de 85 metros quadrados². O “tipo” T3 pressupõe uma habitação com 3 quartos e deve ter um mínimo de 105 metros quadrados³. O “tipo” T4 pressupõe uma habitação com 4 quartos e deve ter um mínimo de 114⁴ metros quadrados, este “tipo” está numa categoria chamada de T4 ou superior. O T4 ou superior (categorizado nesta tese) compreende todos os “tipos” com 4 ou mais quartos, sendo que os “tipos” superiores são mais dispersos e sem dados suficientes para quantificar como uma categoria.

1 Dados foram recolhidos no quadro de áreas de tipos habitacionais de acordo com a Portaria nº 500/97, de 21 de Julho

2 Ibidem

3 Ibidem

4 Ibidem



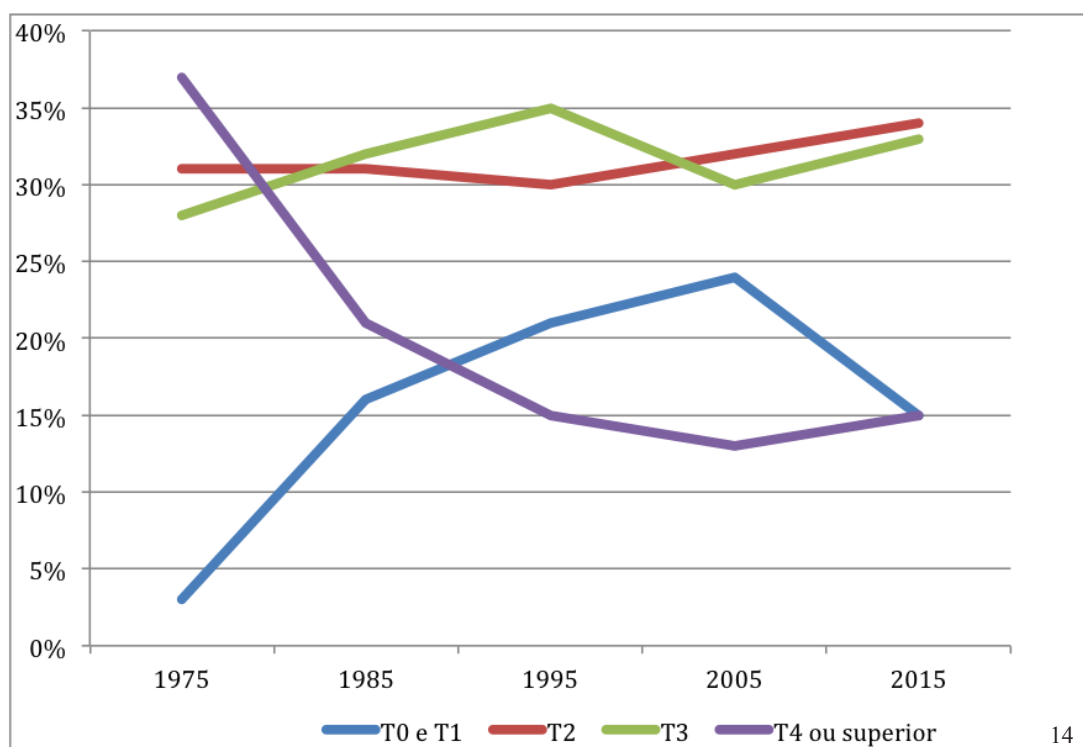
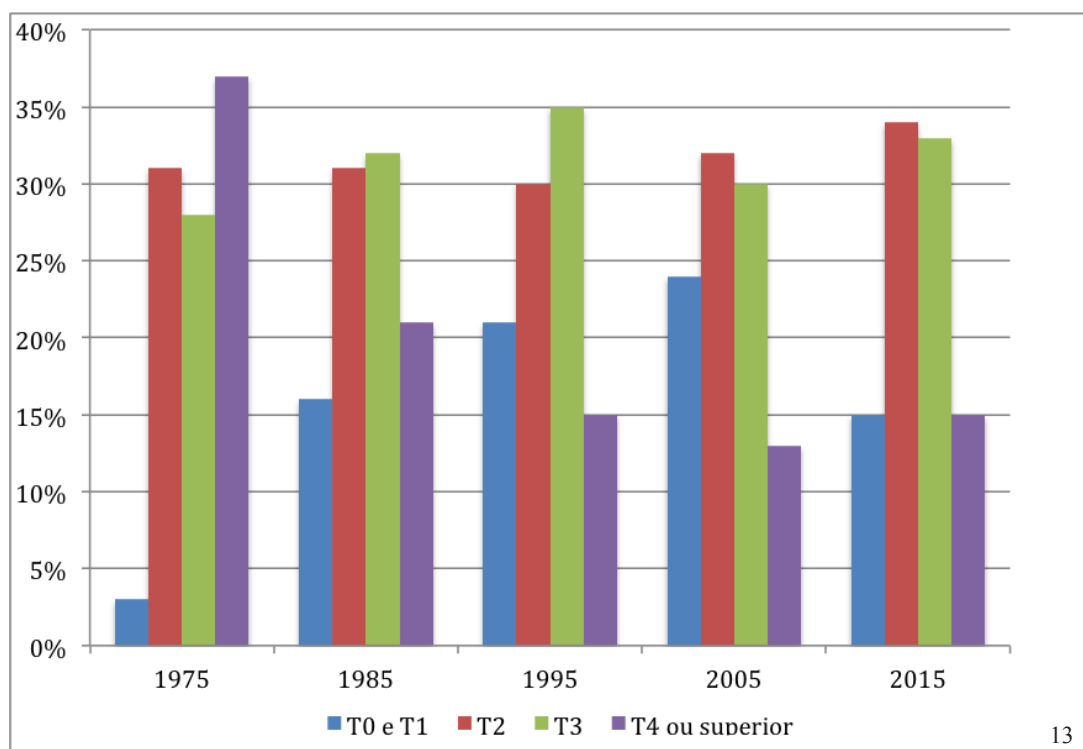
12 | Número de anúncios recolhidos por “tipo” por ano

Os “tipos” por ano

Se compararmos os anúncios com todos os “tipos” por ano podemos verificar várias situações. A primeira e mais óbvia é a grande diferença de anúncios recolhidos nos diferentes anos. Este fenómeno pode ser entendido de duas formas complementares. A primeira são os acontecimentos económicos, culturais e políticos que foram explicados no capítulo anterior e que fizeram com que nos anos de 1995 e 2005 estivessem reunidas condições para uma grande quantidade de venda de imóveis que se refletiu nos anúncios. A segunda razão pode ser explicada pelo método de recolha de informação, neste caso, o Jornal de Notícias. Em 1975 não era bem visto pôr um imóvel num jornal e em 2015 a publicação de imóveis no jornal também perdeu muita relevância para os anúncios online. Estes fatores naturalmente condicionaram a quantidade de anúncios.

Outra ilação que se tira, são as semelhanças entre os anos de 1985 e 2015. Ambos têm valores semelhantes, sendo que em 2015 existe um maior número de anúncios. Também é curioso como nos anos de 1995 e 2005, anos com maior número de anúncios, se encontra uma homogeneidade estatística com a predominância do T0/T1 sobre o T4 ou superior. Existem diferenças no “tipo” mais oferecido, sendo em 1995 o T3 e em 2005 o T2.

O ano de 1975 aparece desfasado de todos os outros em termos da sua oferta de “tipos”, estes têm alguma homogeneidade e uma quantidade quase inexistente de T0/T1. Também se pode observar uma tendência de crescimento bastante óbvia em todos os “tipos” até 2005, seguido de uma grande queda para 2015. Rapidamente se percebeu que para uma comparação da oferta de “tipos” na cidade se tinha de fazer um gráfico com quantidades percentuais.



13 | Quantidade percentual de anúncios recolhidos por “tipo” por ano (histograma)

14 | Quantidade percentual de anúncios recolhidos por “tipo” por ano (layout em linha)

Os “tipos” percentualmente

Ao examinar o gráfico com todos “tipos” expostos, ao longo do período estudado percentualmente, existem vários factos que podem ser observados. Vão ser analisados os “tipos” individualmente para observar a sua variação.

O T1 (cor azul) em 1975 era quase inexistente sendo apenas 3%. Em 1985 denotou o seu aumento mais significativo para um total de 16%. Em 2005 atingiu o seu máximo 24%, ou seja cerca de 1/4 de todos anúncios analisados (e consequentemente habitações) eram T0 e T1. Em 2015 situa-se nos 15% tendo diminuído 9% em relação a 2005. O valor atual é muito próximo do ano de 1985.

O T2 (cor vermelha) apresenta uma percentagem muito significativa e muito constante em todo o período. A sua percentagem em 1975 foi de 31%, em 1985 manteve-se igual, em 1995 foi 30%, em 2005 foi 32% e em 2015 foi 34%. É interessante conferir como nos últimos 40 anos este “tipo” manteve a sua quantidade de oferta estável, representando sempre cerca de 1/3 de todos os anúncios analisados.

O T3 (cor verde) também teve sempre uma elevada percentagem e pouca variação. A sua percentagem em 1975 foi 28%, em 1985 foi 32%, em 1995 foi 35%, em 2005 foi 30% e em 2015 foi 33%. A percentagem variou pouco e também foi cerca de 1/3 de todos os anúncios analisados.

O T4 ou superior (cor lilás) tem vindo a diminuir percentualmente. O seu valor mais alto acontece no primeiro ano em estudo 1975 em que era 35%, mais de 1/3 de todos os anúncios, mas foi diminuindo sempre a partir daí. Em 1985 a sua percentagem foi 21%, em 1995 foi 15%, em 2005 foi 13% e em 2015 foi 15%.

Se observarmos todos os “tipos” em conjunto podemos observar que a maior quantidade percentual oferecida foi em 1975 de habitações T4 ou superior com uma expressão de 37%. A menor foi também nesse ano de T0 e T1, cerca de 3%. Estas duas categorias são inversamente proporcionais, ou seja à medida que os T0/T1 aumentam, os T4 ou superiores diminuem.

Os “tipos” T2 e T3 encontram-se sempre constantes, representando durante todos os anos estudados cerca de 2/3 do total dos “tipos” oferecidos. Assim podemos concluir que os “tipos” T2 e T3 têm constantemente 2/3 do total anunciado. O T0/T1 ou T4 ou superior partilham o 1/3 restante e para um aumentar o outro tem de diminuir, são inversamente proporcionais. Em 2015 a quantidade de T0/T1 e T4 ou superior têm exatamente a mesma percentagem, são oferecidas na mesma quantidade partilhando cerca de 1/3 do total.

Como vimos o T4 ou superior diminui à medida que o T0/T1 aumenta. Entre os anos de 1985 e 1995 acontece a mudança em que T0/T1 passa a ter uma maior percentagem que o T4 ou superior. No histograma é possível ver a barra azul (T0/T1) de 1985 é do mesmo tamanho que a barra lilás (T4 ou superior) de 1995 e a barra roxa de 1985 é praticamente do mesmo tamanho que a barra azul de 1995.

Depois de analisar como mudou, temos de nos questionar porque mudou. O que levou à diminuição do T4 ou superior em função do aumento do T0 ou T1 e à estabilidade de T2 e T3 que resultam em 2/3 do total.

Qualquer reflexão sobre a temática da habitação tem de ter em conta a família e o indivíduo porque são estes os protagonistas e acredita-se que é aqui que reside a resposta para a alteração dos “tipos” ao longo dos anos que vimos anteriormente.

Durante o período considerado, à família clássica composta por um casal com ou sem filho(s), ainda dominante, juntam-se progressivamente outras novas composições familiares como as famílias recompostas, as monoparentais, as famílias conjugais, casais sem filhos, casais onde cada um vive na sua habitação e um crescimento da autonomia residencial dos indivíduos, com mais pessoas a viverem sós.

No seminário “Famílias nos Censos 2011: Diversidade e Mudança”, realizado em Novembro 2013 analisou-se a evolução das famílias em Portugal a partir de estatísticas demográficas anuais e dos resultados censitários, recorrendo aos dados dos recenseamentos da população onde se irá expor as principais tendências.

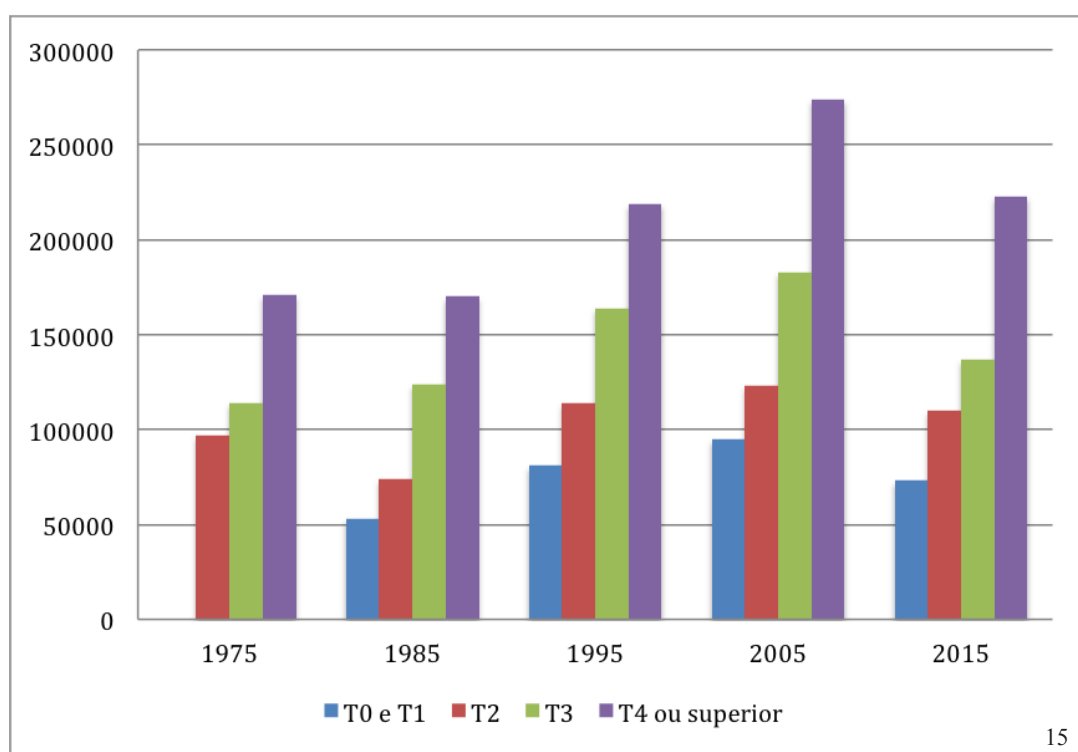
A primeira é o facto das famílias serem significativamente mais pequenas, passando de uma dimensão média de 3,8 indivíduos em 1960 para 2,6 em 2011. A percentagem de famílias com cinco ou mais pessoas também diminui expressivamente, representando em 2011, apenas 2% das famílias clássicas¹, em comparação com 17,1% em 1960. O casal (com e sem filhos) continua a ser a forma predominante de organização em família. Em 2011, 59% das famílias eram constituídas por um casal, apesar de em 1960 ser 62%. O número de casais sem filhos aumentou nos últimos 50 anos, de 15% em 1960 para 24% em 2011, podendo isto pode ser resultado do adiamento da parentalidade e do envelhecimento da população.

As famílias monoparentais (pai ou mãe a viver com filhos) tem vindo a aumentar, 6% em 1960 para 9% em 2011, resultado sobretudo do aumento das rupturas conjugais (divórcios e separações).

O número de pessoas que vivem sós também aumentou, 12% em 1960 para 20% em 2011. Esta evolução pode atribuir-se ao envelhecimento da população e às mudanças na vida privada de indivíduos em idades mais jovens, sobretudo solteiros e divorciados.

Sendo a habitação, mais concretamente o seu “tipo”, uma resposta para as famílias que nela vão habitar, a evolução das mesmas em Portugal ajuda a compreender os dados extraídos nos anúncios, fazendo coincidir o aumento gradual do T1 com famílias cada vez menores, maior número de pessoas sós, aumento dos casais sem filhos, entre outros. A diminuição dos T4 ou superior também é parcialmente explicada pela diminuição significativa das famílias numerosas. A manutenção dos T2 e T3 pode ser entendida pelo casal (com e sem filhos) continuar a ser a forma familiar predominante.

1 Família clássica (também designado por agregado doméstico) é o principal conceito utilizado para analisar as estruturas domésticas. Entende-se por família clássica a pessoa independente que ocupa uma parte ou a totalidade de um alojamento, ou o conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco de direito ou de facto entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento.



15

Os “tipos” por preço

Elaborei também uma tabela com o preço médio de venda anunciado por “tipo”. Como referido na metodologia em todos os preços foi utilizado um índice de cálculo do Instituto Nacional de Estatística que permite a atualização de um valor entre dois momentos. O índice considera o ano atual como 2015, sendo todos os preços foram atualizados para essa data. O T0/T1 não tem preço médio em 1975, visto que apenas foi referido uma vez com preço de venda nos anúncios desse ano. Em 1985 o preço médio foi de 53.000€, em 1995 foi de 81.000€, em 2005 foi de 95.000€ e em 2015 foi de 73.000€. No T2 contabilizou-se um preço médio de 97.000€ em 1975, 74.000€ em 1985, 114.000€ em 1995, 123.000€ em 2005 e 110.000€ em 2015. O T3 teve um preço médio de 114.000€ em 1975, 124.00€ em 1985, 164.000€ em 1995, 183.00€ em 2005 e 137.000€ em 2015. O T4 ou superior teve um preço médio de 171.000€ em 1975, 170.000€ em 1985, 219.000€ em 1995, 274.00€ em 2005 e 223.000€ em 2015.

Comparando ao longo dos anos pode-se observar vários aspectos significativos. O primeiro e mais evidente é como em 2005 todos os “tipos” tiveram o seu preço mais alto, numa altura de prenúncio de crise. O preço mínimo acontece em 1985 na “tipo” T0/T1. Existem várias semelhanças entre preços de “tipos” em 1995 e 2015, apesar de em 1995 os “tipos” T0/T1, T2 e T3 terem valores mais elevados eles não diferem muito. Podemos também observar como o T4 ou superior em 1975 ou 1985 tinha valores mais baixos que o T3 em 2005.

É também curioso perceber como a percentagem que cada “tipo” teve ao longo do período estudado e o seu preço médio não evidencia nenhuma relação. Como se verificou, alguns “tipos” tiveram um grande “espaço de mercado”, grande percentagem, com um valor mais baixo comparando com outros anos com menos “espaço de mercado”, menos percentagem. Como podemos observar o T4 ou superior em 1975 e 1985 têm o mesmo preço e percentagens muito diferentes. O inverso também se verifica, por exemplo o T4 ou superior de 2005 tem o preço mais elevado de toda a análise e uma percentagem de apenas 13%.

	1975	1985	1995	2005	2015
1	Forrada e Alcatifada 32%	Garagem 49%	Garagem 45%	Garagem 63%	Garagem 41%
2	Garagem 30%	Arrumos 18%	Refere m2 27%	Refere m2 50%	Refere m2 33%
3	Despensa 24%	Novo 15%	Novo 21%	Arrumos 23%	Varanda 23%
4	Jardim / Terraço / Quintal 24%	Despensa 15%	Boas /Amplas áreas 20%	Cozinha equipada 21%	Refere o número de frentes 21%
5	Novo 22%	Jardim / Terraço / Quintal 15%	Fogão de Sala Lareira 19%	Novo 18%	Cozinha equipada 21%
6	Excelente Construção 17%	Quarto de banho completo 12%	Arrumos 18%	Varanda 17%	Jardim / Terraço / Quintal 18%
7	Refere m2 15%	Refere m2 11%	Pavimento em madeira 15%	Jardim / Terraço / Quintal 16%	Novo 17%
8	Elevadores 15%	Fogão de Sala Lareira 11%	Suite 14%	Refere o número de frentes 15%	Suite 14%
9	Isento de Sisa 13%	Roupeiros 9%	Jardim / Terraço / Quintal 12%	Refere a exposição solar 15%	Remodelado/ Reabilitado 13%
10	Chauffage automática 13%	Cozinha Mobilada 8%	Roupeiros 10%	Suite 13%	Arrumos 12%

% - Percentagem de vezes que o fator aparece no total de anúncios desse ano

As características valorizadas

Neste capítulo vão ser analisadas as características referidas nos anúncios de imóveis do Jornal. Nos anúncios de habitações apenas são referidos os aspetos qualificadores da mesma, uma vez que estes são elaborados por quem pretende vender.

Foi contabilizado o número de incidências de todas as características e foi criado um quadro com as dez qualificações com maior incidência em cada ano. Dada a grande diferença do número de anúncios que existe entre anos, as incidências foram passadas para percentagens de modo a poder ser realizada uma comparação equitativa. Vai ser também abordada outras características que estão em anexo que ajudam e complementam a explicação das mudanças.

Pretende-se enquadrar cada uma para tentar perceber se existe alguma relação com o ano ou ano(s) em que está inserido. As características das habitações anunciadas aparecem divididas por anos, através de um quadro que foi elaborado, onde vai ser exposto a sua permanência durante o período estudado e a sua respetiva percentagem. Pretende-se perceber quais as variações e desta forma poder auferir se possível a evolução das mesmas. Assim as características vão aparecer num segundo quadro ao longo dos anos para uma compreensão das mudanças. Interessa assim perceber o que mudou ao longo do tempo.

Com isto procura-se compreender à pequena escala do habitar, como as características das habitações mudaram ao longo dos últimos quarenta anos, mantendo certas características do passado, excluindo outras e trazendo novidades. Através das mudanças que aconteceram nas habitações conseguimos compreender algumas mudanças que aconteceram na sociedade.

No anexo III apresenta-se uma tabela na qual foram reunidos cinco grupos que englobam todas as características onde todas as descrições se encontram categorizadas. O primeiro grupo é dos adjetivos sobre os elementos de valor, segundo das divisões, o terceiro dos acessórios de valorização, o quarto dos espaços exteriores e o quinto e último grupo que chamei de “outros” e engloba um pequeno conjunto de características que não se enquadram em nenhuma das categorias anteriores.

As características mais valorizadas entre 1975-2015

	1975	1985	1995	2005	2015
Forrada e Alcatifada					
Excelente construção					
Elevadores					
Isento de Sisa					
Chauffage					
Despensa					
Q. de banho competo					
Fogão de sala / Lareira					
Roupeiros					
Boas / Amplas áreas					
Pavimento em madeira					
Suite					
Varanda					
Cozinha equipada					
Arrumos					
Refere o número de frentes					
Refere a exposição solar					
Restaurado / Reabilitado					
Garagem					
Jardim / Terraço / Quintal					
Novo / Pronto a habitar					
Refere quantidade de m2					

* As imagens dos anúncios são apenas ilustrativas e não têm relação direta com as características

As 10 características mais valorizadas (1975-2015)

A característica mais valorizada em 1975 é “Forrada e Alcatifada”, o que mostra como foi algo muito comum aplicado nas habitações. As alcatifas eram muito populares nesta altura e normalmente ocupavam a superfície total das divisões, eram conotadas com conforto, por conseguirem tornar o ambiente mais quente e acolhedor. Havia também a questão da segurança por ser mais difícil escorregar e ao tornar a superfície macia e acolchoada reduzia-se o impacto da queda. A alcatifa era também vista como um isolamento, tanto acústico como térmico. Com o tempo vieram a revelar-se muitas desvantagens como as marcas que ficam com o peso dos móveis, dificultando qualquer mudança dos mesmos. Mas a principal desvantagem era a criação de um ambiente quente e húmido onde se juntavam mofo, mau cheiro e pó difícil de aspirar. Os papéis de parede também eram habituais. Estes eram fáceis de ser aplicados sem mão-de-obra especializada e quando bem aplicados duravam mais do que a pintura. Apesar de ainda hoje se usarem, deixaram de ser vistos como algo valorizador mas sim como algo pessoal, além de criar um ambiente carregado por causa dos padrões, ajudavam na acumulação de pó. Passados 10 anos este fator não se encontra sequer nos 10 primeiros, foi portanto algo que se dissipou rapidamente. Isto é algo que acontece normalmente nas modas, nos estilos decorativos, sendo muito comuns durante um pequeno período para rapidamente quase que desaparecem.

As alcatifas, (como uma opção de pavimento), foram substituídas por algo e em 1995 aparece anunciado o “Pavimento em madeira” referido em 15% dos anúncios. Agrupei várias referências de pavimento em madeira que aparecem nos anúncios, como “pavimento em régua”, “pavimento flutuante”, e “pavimento em lamparquet”.

Apesar de não estar referido neste quadro, em 2015 aparece “pavimento em soalho” (ver anexo III). Posto isto acredita-se que houve uma alteração cultural do que se considera melhor na questão da higiene, saúde,

conforto, estética, que começou em 1975 com a alcatifa como qualificadora mas rapidamente se dissipou e salvo raras exceções o pavimento de madeira enraizou-se e a distinção acontece na madeira que se escolhida.

Em 1975 surge a característica “Excelente construção” em 17% dos anúncios e passado vinte anos, em 1995 aparece “Boas/Amplas áreas” em 20%. Agrupei estes dois anúncios porque têm em comum o uso de adjetivos. É frequente serem encontrados adjetivos para complementar descrições. Estes caracterizam o substantivo atribuindo-lhes qualidades e, procuram mostrar atributos difíceis de quantificar ou reforça-los. Foram encontrados nos anúncios adjetivos que se referiam ao local, ao estacionamento, ao edifício, aos quartos, às áreas, à luz natural, às vistas, ao estado de conservação, aos acabamentos e à construção (ver quadro dos adjetivos no anexo III).

Foram encontradas referências como “excelente”, “boa”, “ótima” para se referirem à construção do fogo. Naturalmente é algo valorizado, apesar de ser difícil verificar a solidez e qualidade da mesma.

Acerca das “Boas/Amplas” áreas, foram recolhidos vários adjetivos semelhantes para anunciarem como a habitação era espaçosa, tais como: “amplas”, “espaçosas”, “boas”, “excelentes” e “ótimas”. A adjetivação nos anúncios mereceu uma interrogação mais profunda, estas palavras podem indicar quais os aspetos arquitectónicos mais valorizados. Tudo pode ser adjetivado mas num pequeno anúncio apenas interessa fazer-lo sobre aquilo que é mais importante.

Assim, pode-se interpretar através dos adjetivos uma certa mudança do que é mais valorizado. Se em 1975 o parque habitacional da cidade estava degradado, uma construção de qualidade era algo valorizado. Passados 20 anos, em 1995 com o padrão da construção mais elevado, os adjetivos voltaram-se para as áreas ou seja, para a quantidade de espaço disponível. Os adjetivos têm um papel mais abrangente por exemplo referente à adjetivação do edifício são referidos adjetivos como “sumptuosa entrada” e

“grande imponência” que claramente pretendem direcionar a sua oferta a um público que procura um certo *status* não só pela localização do imóvel mas também no próprio edifício. Também sobre o edifício existe por exemplo “bons quartos”, “ótimas vistas” “impecável estado de conservação” que embora muito ambíguo sugerem possíveis qualidades. Sobre as zonas ou locais encontrei adjetivos ao longo de todo o período estudado e apesar de não estarem nos mais referidos é importante menciona-los. Estes adjetivos sobre as zonas ou locais podem dividir-se em dois grupos, os que qualificam a zona como: “ótima”, “1ª zona”, “excelente”, “privilegiada”, “nobre” e os adjetivos que referem “sossego”, “zona sossegada” ou “tranquila”. O primeiro grupo de adjetivos pretende aludir ao *status* inerente de uma zona, enquanto o segundo grupo tem uma certa dualidade de interpretação, possivelmente para tentar colmatar a falta de uma localização privilegiada ou central e, por isso, refere a “tranquilidade”. É também possível de ser valorizada resultado de um certo afastamento do bulício. O primeiro ano em estudo é apenas 1 ano depois da revolução de Abril, em que se viviam tempos de agitação social e ter uma habitação num local sossegado era algo valorizado. Era uma aspiração tornada possível, mas foi um adjetivo que se verificou ser usado ao longo de todos os anos em análise.

Como vimos, os adjetivos que recolhi no jornal serviram, segundo a interpretação feita para várias funções como segmentar a procura de mercado, evidenciar atributos, colmatar falhas e acompanhar tendências, mas mais do que isso eles detonam os desejos e ambições da época relativamente ao seu *Lifestyle*.

Os “elevadores” aparecem em 15% dos anúncios em 1975. Nesta altura era visto como algo valorizador porque, apesar do RGEU¹ tornar obrigatório a sua instalação em alguns casos, não era algo banalizado. Em 2006 com a nova lei das acessibilidades, passou a ser praticamente obrigatório nas novas

1 No seu artigo 50 o RGEU refere “Nas edificações para habitação coletiva, quando a altura do último piso destinado à habitação exceder 11,5 metros é obrigatória a instalação de ascensores.”

construções de habitação coletiva. É um fator que antes era valorizado mas passou a ser *standard*.

A isenção da “SISA” aparece em 13% dos anúncios em 1975. Este era o imposto direto que incidia sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade e de outros direitos equiparáveis sobre bens imobiliários. Ficavam isentos por vários motivos, mas o mais comum era o nº22 que declarava a isenção de “SISA” a fracções para habitação de valor inferior a 80.000€. A “SISA” Foi substituída a 1 de Janeiro de 2004 pelo Imposto Municipal sobre as transações Onerosas de Imóveis.

A “Chauffage” aparece em 13% dos anúncios em 1975. A “Chauffage” é um estrangeirismo de origem francesa que no dicionário de língua portuguesa aparece como aquecimento no interior de uma viatura, aqui era para se referirem a um modo de aquecer o interior das habitações. Este é o único ano em que este equipamento é referido nos anúncios, provavelmente foi substituído por outros com a mesma função, a de aquecer a habitação, como o “Fogão de Sala” ou “Lareira”. Este aparece referenciado em 1985 em 11% dos anúncios e em 1995 em 19%. Como qualquer sistema de aquecimento tem as suas vantagens e desvantagens, mas acredita-se que este se tornou mais utilizado que os outros por duas razões, a sua componente decorativa que podia ser adequada ao gosto de cada pessoa e pelo ambiente que é criado pelas chamas do fogo.

A despensa aparece em 1975 em 24% dos anúncios e em 1985 em 15% e não volta a ser mencionado neste quadro. É uma divisão que caiu em desuso, em 1995 apenas aparece em 4% dos anúncios. Atualmente é rara a habitação nova que tenha esta divisão. Foi substituída por armários de fácil arrumação normalmente junto à cozinha ou dentro dela, estes têm a função de armazenar géneros alimentares. A construção cada vez menor deste espaço pode dever-se a uma menor necessidade de armazenamento de géneros alimentares, uma vez que o seu acesso ficou genericamente mais fácil e acessível, assim não existe a necessidade de ter uma divisão exclusiva para essa função.

À medida que se observava o desaparecimento desta divisão nos anúncios, surge uma nova. Todos estes elementos, incluindo as divisões surgem como respostas a necessidades e apesar de não estar presente neste quadro, acredita-se relevante a existência ainda que pouco significativa do *Closet* ou quarto de vestir (ver anexo das divisões anexo III). Esta é uma divisão que aparece referenciada em 1995, é um espaço normalmente com armários embutidos dedicado exclusivamente à roupa e aos sapatos. Apesar de não ser habitual é claramente uma divisão que surge para dar resposta à sociedade de consumo que começa a aparecer nos anos 90.

O quarto de banho completo aparece em 12% dos anúncios em 1985. Em 1995, 2005 e 2015 aparece a Suite com 14%, 13% e 14% respetivamente. Um não substituiu o outro, apesar do desaparecimento do primeiro coincidir com o aparecimento do segundo. Supõem-se que com o aumento generalizado do número de quartos de banho, passou a ser mais valorizado ter um quarto de banho no interior do quarto em vez de um completo. Sendo que do quarto de banho completo para o normal apenas difere a presença do bidé. Aqui a questão mais interessante está na forma como estas divisões viram o seu nome mudar ao longo do período estudado.

Na recolha de anúncios o quarto de banho é noticiado também como “casa de banho” ou simplesmente “banho”. Aqui é importante referir a diferença entre “quarto de banho” e “casa de banho”, apesar de serem usadas de modo indiferenciado nos anúncios, elas não são exatamente a mesma coisa, sendo uma posterior à outra. O que existe hoje dentro das habitações é o quarto de banho. Antigamente existia a “casinha” que no exterior da casa, no quintal ou na varanda. Com a invenção do sifão foi criada uma barreira de cheiros e permitiu trazer a casa de banho para dentro e transformá-la num quarto de banho.

Nos anúncios também aparecem referências a quarto de banho privativo noticiados seguinte forma “2 banhos sendo 1 privativo”, o que

significa que se encontra dentro do quarto de dormir, ou seja é exatamente o mesmo que “Suite”. Este nome enraizou-se posteriormente e vem do francês em que se diz *salle de bains en suite*.

Não foi só neste caso que se verificou que existe uma diferença ao longo do tempo ao nome que se dá à mesma divisão. O quarto de empregada que é referenciado nas duas primeiras décadas nos anúncios (ver anexo divisões) já não existe com esse nome. Esta era uma divisão por vezes sem luz natural, entre os 6 e 9 m² onde residiam as empregadas internas. Hoje ninguém ousaria classificar assim um espaço, uma vez que soa segregador. Também foi algo que caiu em desuso durante o período estudado por duas razões, a primeira tem haver com o aumento dos custos e direitos dos trabalhadores, que conduziu a que não seja comum as famílias terem empregadas internas. A segunda razão tem a ver com a diminuição da pobreza, consequência das mudanças de ordem social, onde cada vez menos pessoas se sujeitam a abdicar de um projeto de vida próprio para serem empregadas/dos a tempo inteiro.

Os roupeiros aparecem em 1985 em 9% dos anúncios e em 1995 em 10%. Os roupeiros embutidos ajudam numa melhor configuração do espaço do quarto uma vez que esse foi pensado desde início. Tem assim o seu espaço melhor definido, o que leva a uma maior eficiência no aproveitamento do quarto e o seu custo fica incluído no preço de venda. Pensa-se que foi algo que se tornou padrão e uma vez que não possível enumerar tudo num pequeno anúncio deixou de ser referenciado.

A referência à existência de varandas aparece neste quadro em 17% dos anúncios em 2005 e em 23% em 2015. Como espaço este elemento mudou bastante a sua função e forma durante o período estudado. De balcões ou sacadas, entendidas como uma área de respiro para contemplar a paisagem passaram ser pensados como espaços resguardados. Estes têm agora muitas vezes paredes laterais, houve com uma aumento generalizado da sua área, passaram a ser vistos como espaços de estar onde é possível por bancos, mesas etc.

Esta é uma divisão exterior da casa que aparece referida nos anúncios analisados ao longo de todo o período estudado, mas apenas em 2005 e 2015 surge no quadro dos mais valorizados. Isto pode ser compreendido através de outros anúncios.

De 1995 até 2015 observou-se o aparecimento de referencias como “Dúplex/Triplex”, “Último Piso”, “Condomínio Fechado” (ver anexo outros fatores valorizados). Estas três características são referentes a habitações plurifamiliares. Isto pode ajudar a compreender porquê que as varandas aparecem nos fatores mais valorizados em 2005 e 2015, apesar de serem referidas em todo o período estudado. Com o aumento das habitações plurifamiliares surge a necessidade de um espaço exterior, de uma varanda, e assim este fator passa a ser mais construído e valorizado nos anos referidos.

Os espaços que agrupei no mesmo fator Jardim/Terraço/Quintal, aparecem em todos os anos e as sua percentagens são 24% em 1975, 15% em 1985, 12% em 1995, 16% em 2005 e 18% em 2015. Estes são os espaços exteriores à casa, sendo mais comuns em habitações unifamiliares mas também frequentes no interior de quarteirões na cidade. O ano com a maior incidência desta características foi em 1975 com 24%, nesse ano também se registou a maior percentagem de habitações unifamiliares, cerca de 23%.

A cozinha equipada/mobilada aparece em 8% dos anúncios em 1985, 21% em 2005 e 21% em 2015. De 1985 para 2005 e 2015 a percentagem de anúncios que referem este fator aumentou consideravelmente. Pensa-se que isto se deve a várias razões. A primeira é o custo, quando os eletrodomésticos já estão instalados o seu custo fica diluído na prestação mensal (para a grande maioria das pessoas que paga a casa a crédito), se não vem equipada além da prestação da habitação existe um custo significativo de equipar e/ou mobilar a cozinha. É também uma vantagem para os promotores que certamente sobre o custo da compra, entrega e instalação desses equipamentos obtêm ainda lucro. Para além da logística e comodidade, onde trabalho de compra, entrega e instalação já foi feito. Aqui também existe a questão

cultural, que tem a ver com a importância que a cozinha passou a ter na sociedade. Em 1975 era referido por exemplo nos anúncios “Cozinha com luz direta”, (ver anexo outros fatores) isto é uma característica de valorização que só podia aparecer há 40 anos, onde ainda era aceitável ter uma cozinha sem luz direta, hoje é impensável dado a importância que esta divisão ganhou. Há centenas de anos a cozinha começou por ser uma divisão fora da casa. Posteriormente passou a ser uma zona que não era usadas pelos donos da casa, para mais recentemente ganhar importância e passar a ser uma zona social, usada tanto pelo homem e pela mulher.

Os arrumos aparecem referenciados em 18% dos anúncios em 1985, 18% em 1995, 23% em 2005 e 12% em 2015. Os arrumos são uma divisão anexa ao lugar de garagem nos estacionamento de habitação coletiva. Estes passaram a ser valorizados por permitirem um local de arrumação própria fechada de objetos como ferramentas, bicicletas entre outros. Acredita-se que a diminuição no ano de 2015 se deve ao crescente número de garagens fechadas ou *Box*. A garagem é uma característica muito apreciada que aparece bastante nos anúncios ao longo de todo o período estudado, 30% em 1975, 49% em 1985, 45% em 1995, 63% em 2005 e 41% em 2015. O carro passou a ser mais comum a partir de 1975 e a garagem passou a ser vista como algo valorizador da propriedade, aumentando a segurança dos veículos, dos proprietários, confere o conforto de não se ter de passar pelo exterior para entrar em casa, facilita também a entrada com compras e outros objetos pesados. É um critério importante para muitas pessoas, sendo que a sua falta é um impedimento para muitos viverem no centro histórico da cidade. O crescente número de anúncios nesta áreas da cidade pode ajudar a explicar a diminuição percentual no ano de 2015.

O número de frentes aparece em 15% dos anúncios em 2005 e 21% em 2015. Ter mais do que uma frente pode indicar uma melhor ventilação na habitação e tem uma relação direta com a exposição solar que também é referida em 15% dos anúncios em 2005. Uma melhor exposição solar confere

vários benefícios, é sempre melhor ter dois quadrantes de sol que apenas um. No hemisfério norte, qualquer habitação orientada a Sul apanha sol o dia todo. Em New York há muitos anos que as habitações onde o sol bate são mais caras que outras exatamente iguais orientados a Norte, isso também se deve ao rigoroso inverno que se faz sentir nessa cidade. No Porto também foi algo valorizado mas não o suficiente para ser citado num pequeno anúncio de jornal.

Apesar de não estar neste quadro o conforto térmico é algo relevante e nos anúncios foi possível denotar alguns avanços tecnológicos que se fizeram nesse sentido. Em 1975 é referido o caixilho em alumínio, uma vez que o padrão da altura era a madeira. Os caixilhos duplos e com corte térmico são referidos em 2015, os vidros duplos são referidos em 1995, 2005 e 2015 (ver anexo acessórios de valorização).

A referência à quantidade de metros quadrados aparece em 15% dos anúncios em 1975, 11% em 1985, 27% em 1995, 50% em 2005, 33% em 2015. Esta é uma descrição que ocorre normalmente quando as áreas são acima da média para o seu “tipo” ou pelo menos dentro da média.

A característica Novo é algo que aparece ao longo de todo o período estudado, 22% em 1975, 15% em 1985, 21% em 1995, 18% em 2005, 17% em 2015. Estes dados mostram pouca variação da incidência nos anúncios sendo isto revelador como ainda existe espaço disponível para novas edificações, ao contrario de outras cidades onde o espaço disponível já foi todo utilizado e só se pode fazer Remodelações/Reconstruções/Reabilitações. Este último é uma característica que aparece pela primeira vez neste quadro em 2015 em 13% dos anúncios. Este foi referido em apenas um anúncio em 1995 o que representava 0,3% do total de anúncios, em 2005 já aparecia em 19 anúncios o que representa 9% do total desse ano, atualmente em 2015 está presente em 13% dos anúncios. Isto reflete uma aposta no sentido de reabilitação/reconstrução que foi feita por vários agentes transformadores do território.

Localização, Localização, Localização

-

Análise das zonas

Este capítulo fala sobre o elemento primordial de valorização de qualquer imóvel, a localização. Este pertence à grande escala do habitar, à implantação da habitação.

Vai ser analisada a localização dos imóveis anunciados no Jornal de Notícias. Estes são comunicadas através de edifícios, zonas ou referências. As zonas a que os anúncios se referem não têm limites administrativos definidos. Assim, a cidade do Porto foi organizada em 18 zonas, que vai agora servir para analisar como variou o seu valor ao longo do período estudado.

Esta análise vai ser feita a partir dos anúncios, onde são referidos o preço, o “tipo” e a zona. Como explicado na metodologia, o preço foi atualizado para o ano de 2015 e dividido pela área mínima do RGEU relativamente ao seu “tipo”. Isto pode levar a que a grande maioria dos preços por metro² seja inflacionado mas torna possível que todos os “tipos” possam ser comparados.

Neste estudo não interessa saber o preço absoluto de cada zona, ou cada imóvel mas sim o seu preço relativo. O que está aqui em questão é a comparação entre zonas e a evolução de cada uma ao longo do tempo e não o seu preço efetivo. Para fazer essa comparação, todos os anúncios da mesma zona foram agrupados por ano e foi calculado o preço médio por metro², que é mostrado nos mapas.

Primeiramente vai ser analisada a evolução de cada zona ao longo do período considerado, vão ser analisadas as 18 zonas. Vai ser feita uma síntese a explicar o que cada zona “representa na cidade”, como variou o seu valor e o que mudou na sua atratividade. Posteriormente vai ser analisado o total das zonas em cada ano. Com isto podemos compreender em que sentido a cidade se foi desenvolvendo e qual o valor de cada zona uma em relação às restantes. Tentar também descobrir a razão do aparecimento das novas zonas e a relação que existe entre a zona de maior e menor valor.

No capítulo do Mercado Fundiário é explicada a localização como elemento de valorização do solo urbano, nas suas duas vertentes, a natural

onde é possível usufruir de condições dadas por fatores naturais como o clima ou a qualidade do ar e a segunda vertente é a proximidade a fatores de construção humana, como equipamentos, infraestruturas e serviços. Mas a localização é também algo emocional, ideológico e pessoal.

Pela minha experiência sempre que perguntava a alguém qual a melhor localização, a resposta era emocional e depois quando questionava o porquê, as pessoas iam formulando o pensamento, tentando arranjar argumentos lógicos para a sua escolha. As pessoas sabiam que gostavam daquela zona mas não sabiam bem a razão. Então questionei-me como se forma para cada um a dimensão ideológica sobre os territórios urbanos, uma vez que existe uma enorme diversidade do que cada um considera como sendo a “melhor localização” da cidade.

Existe uma dimensão ideológica que está implícita nas representações que diferentes indivíduos mostram sobre os territórios urbanos. As noções de centro histórico e de periferia não são conceitos objetivos, dotados de significações intemporais e descontextualizadas, mas sim construções sociais e culturais que vão variando ao longo do tempo em função de vários fatores, como o conteúdo do discurso das “elites” a este propósito.

Existe uma máxima dos agentes imobiliários que o valor de uma habitação depende de três fatores – localização, localização, localização.

Apesar de ser consensual o peso determinante do fator localização nas escolhas habitacionais de grande parte dos indivíduos, existe uma enorme diversidade ao nível do referencial de “boa localização” (Pereira 2012).

Como explicado no primeiro capítulo existem, quatro categorias de valor: de utilidade, de troca, afetivo e simbólico. Pereira (2012) refere que a hierarquia de valor objetivo dos territórios urbanos está de certa forma indexadas às lógicas imobiliárias. Penso que este valor objetivo se relaciona com o valor de troca, simbólico e de utilidade (sendo a utilidade relativa e a real). Isto justapõem-se a outras hierarquias, mais subjetivas, em que o valor é uma variável dependente de aspetos que estão muito ligadas à categoria de valor afetivo como os fatores:

- Culturais, relativos a determinados modelos de residencialidade e urbanidade, pois uma localização tem associado um determinado modelo habitacional que também está dependente de uma certa biografia individual que tem sempre um enquadramento social específico;

- Emocionais, muito contribuidores do poder de ligação espacial, na criação de sentimentos de segurança determinantes para ações individuais;

- Relacional e pragmáticos, relativos ao carácter facilitador da vida resultante de um enraizamento na zona, e que passa entre outros aspetos, pela importância das redes de sociabilidade, tendo estas últimas também naturalmente uma dimensão emocional;

A tipologia das comunidades pessoais segundo Ray Pahl (2004) integra os vários tipos de sociabilidades em função da relação de forças entre a família e os amigos. A consciência de um *up-grade* em termos de aproximação entre o “mapa subjetivo” e o “mapa objetivo” pode ser um dos troféus fundamentais da exibição da conquista de um determinado lugar social e/ou legitimidade acrescida do ponto de vista de uma definição universalista dos critérios “objetivos de qualidade”.

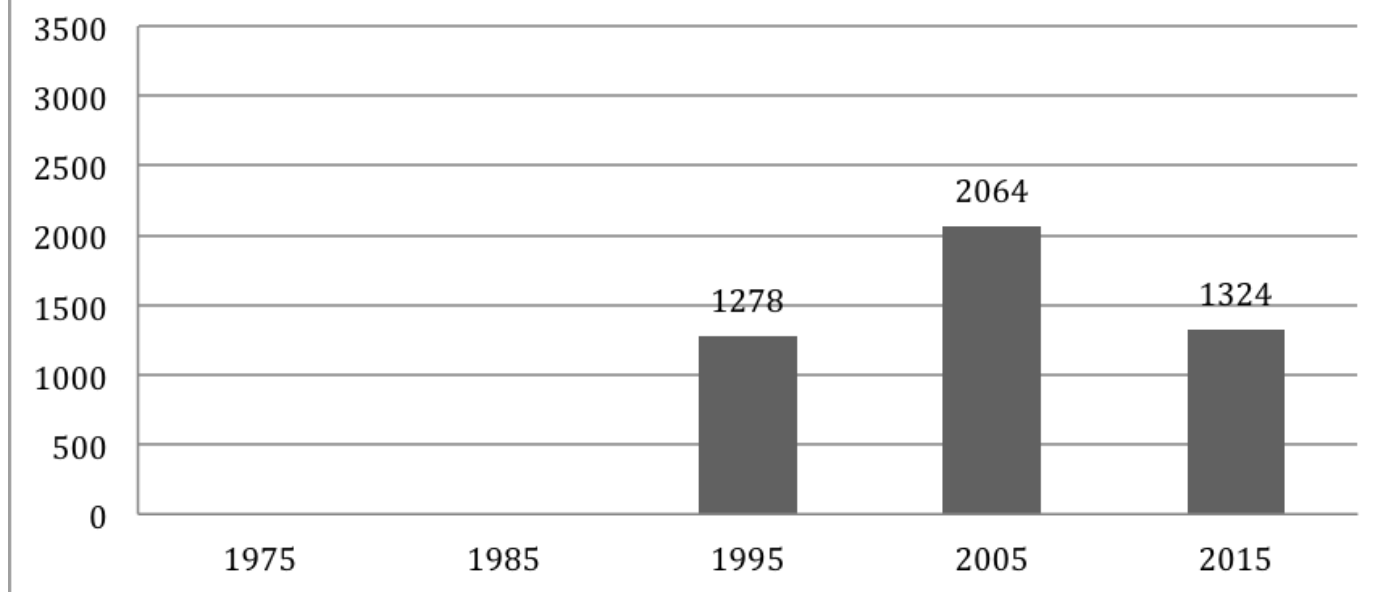
A questão das trajetórias residenciais passa por 3 pressupostos. O primeiro baseia-se na ideia que os indivíduos tendem a desenvolver trajetórias residenciais reprodutivas – quando mudam, ficam tendencialmente na mesma zona ou em zonas relativamente contíguas ou na zona de residência dos seus pais e/ou escolhem zonas com características correspondentes. Isto permite uma continuidade de uma familiaridade espacial que valorizam. Assim, minimizam o impacto prático e emocional de uma mudança de residência, porque “na luta de equilíbrios, a rotina parece sair vencedora”. O segundo pressuposto diz respeito à maior parte dos indivíduos ter um referencial de cidade nova, em que a ideia de casa nova é fundamental, havendo uma tendência a rejeitar e/ou desconhecer os centros históricos e a preferir zonas que se adequem a esse referencial.

O terceiro decorre da ideia que o crescimento de trajetórias descontínuas é uma realidade em curso, mas não necessariamente de uma forma maioritária. A entrada na cidade e sobretudo no local que se escolhe na cidade, é, em particular nas situações em que existe um maior desconhecimento da mesma, quase sempre orientado por algum tipo de familiaridade, o que acaba por atenuar como se referia no primeiro pressuposto, o impacto da mudança.

Neste contexto os fatores emocionais parecem assumir um papel determinante, de entre os quais se destaca uma busca de segurança: uma segurança ontológica, a qual passa muito pela manutenção de uma certa continuidade biográfica, mas também em determinadas situações uma segurança urbana, sendo as duas interdependentes.

Vou agora expor as 18 zonas da cidade em “fichas” onde cada uma contém a média dos valores referenciados nos anúncios, a distribuição dos “tipos” e a delimitação daquela zona da cidade.

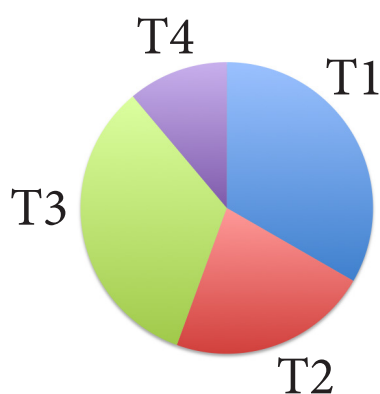
Aldoar / Fonte da Moura



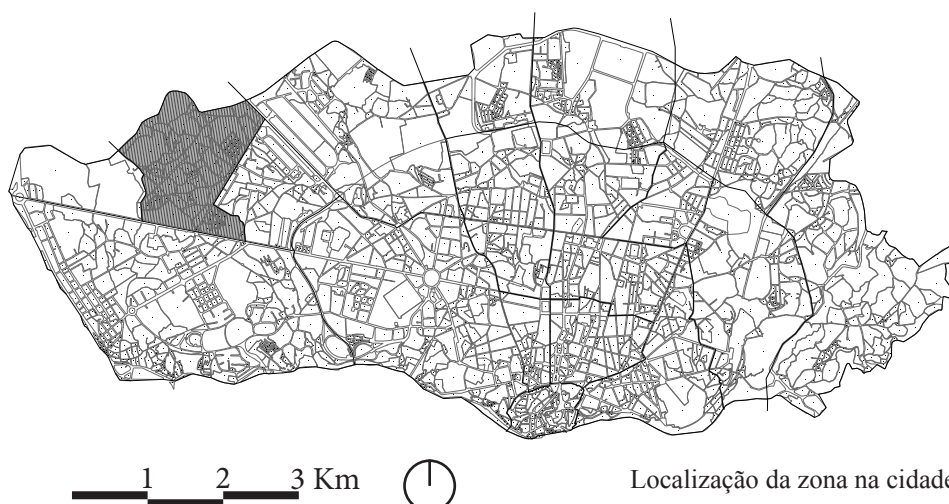
Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

Aldoar, em conjunto com a Fonte da Moura é uma zona da cidade que era muito campestre, tinha muitas quintas e cultivavam-se aqui produtos agrícolas que se vendiam no centro do Porto. Apesar de agora já ter pouco de rural, foi uma zona que ficou marcada pelos bairros sociais e cooperativas que se construíram nos anos de 1960 e 1970. É também uma zona de contrastes, a principal atração está na sua proximidade ao Parque da Cidade e ao Mar.

Aparece pela primeira vez nos anúncios consultados no ano de 1995. Em 2005 aparece mesmo como a segunda zona de maior valor da cidade entre as consideradas, isto deve-se ao facto da proximidade com o Parque da Cidade inaugurado em 1992 o que levou à edificação de moradias de luxo nas áreas próximas ao mesmo. Também a proximidade do mar é valorizada, esta zona tem habitações unifamiliares de luxo e bairros socais. Atualmente é a 12^a em 15 tendo perdido muito valor. Esta zona teve grandes variações dependendo se os anúncios são referentes a edificações junto ao Parque da Cidade ou mais próximas da Av. Doutor Antunes Guimarães.

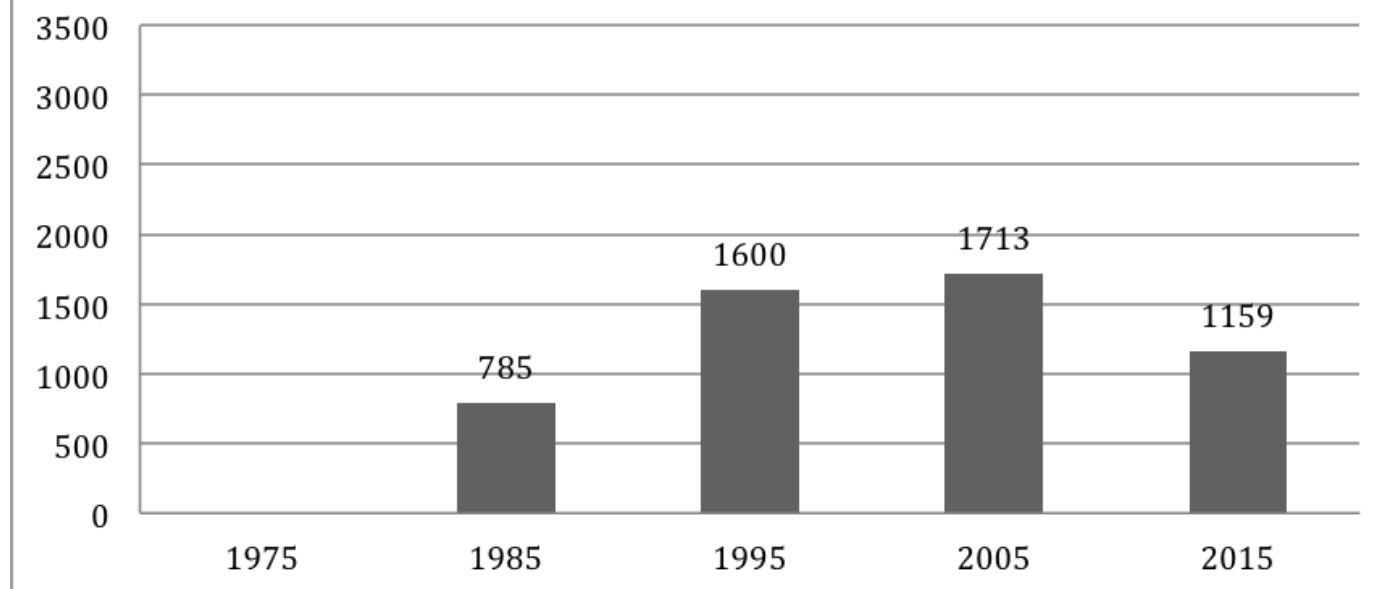


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

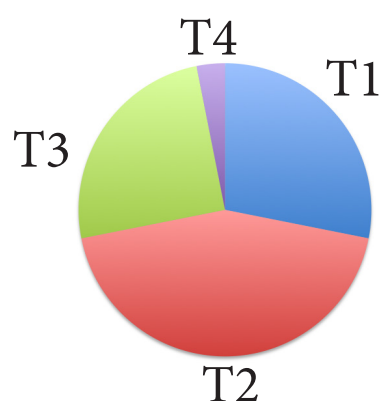
Amial / Monte dos Burgos



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona do Amial/Monte dos Burgos foi-se desenvolvendo ao longo do período estudado. É uma zona marcada pelo conhecido Bairro do Amial. Foi um dos maiores e mais densos bairros de casas económicas da cidade, que foram construídas pelo Estado Novo.

Em 1975 não existem nos anúncios consultados referencias a esta zona, começam em 1985 e o seu valor aumenta até 2005. Esta zona tem atualmente um catalisador claro, a Via de Cintura Interna. Para norte da VCI desenvolveu-se Monte dos Burgos com uma vivência semelhante à do Amial.

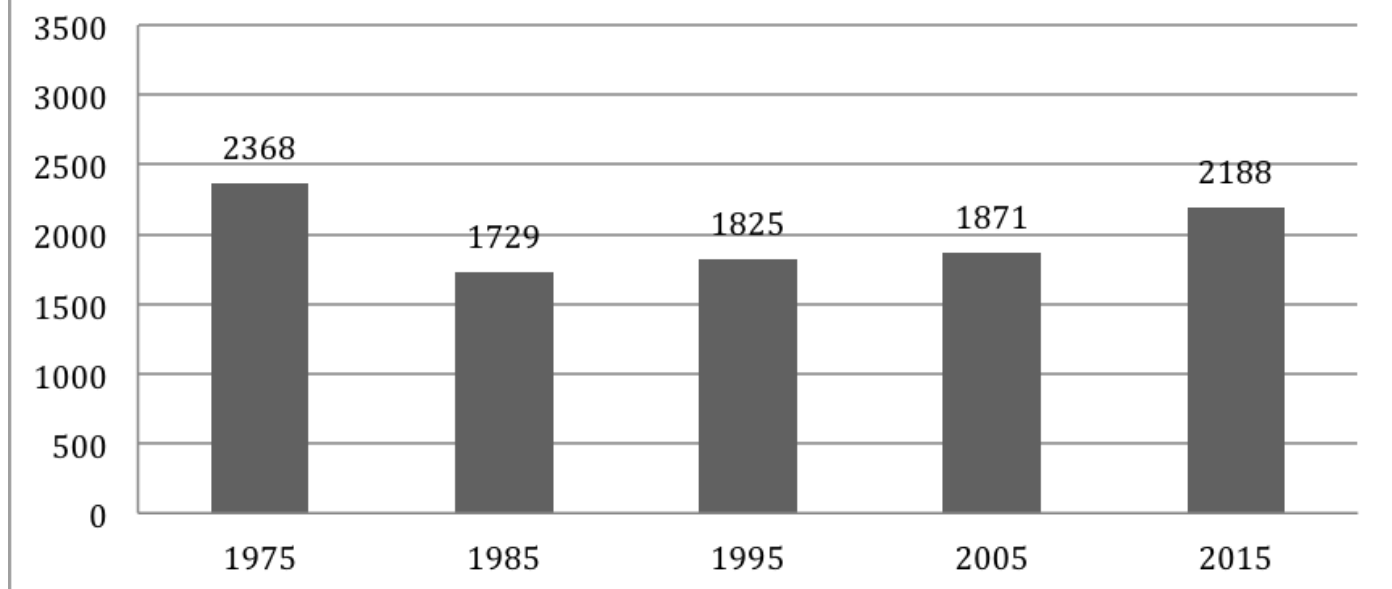


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

Antas Velasquez

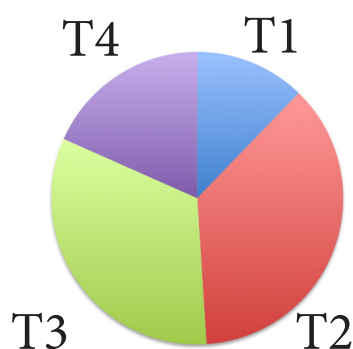


Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona das Antas/Velasquez é um bom exemplo de uma reformulação a fundo, de um projeto urbano especial, que foi capaz de valorizar e requalificar extensivamente uma parte da cidade, funciona como uma espécie de vórtice de captação e materialização de investimento imobiliário. Os projetos de Manuel Salgado e Manuel Fernandes de Sá valorizaram esta zona.

O Estádio do Dragão e a sua proximidade à VCI são também elementos importantes aqui. Em 1975 é a zona, entre as analisadas, de maior valor da cidade, sendo mesmo 50% mais elevado que a segunda zona nesse ano.

Era uma zona de grande prestígio e a zona mais alta da cidade numa altura que a humidade e as tuberculoses eram fenómenos marcantes. O seu valor desceu nas décadas seguintes atualmente está como a 3ª zona de maior valor da cidade, isto pode dever-se às construções de edifícios que se realizaram nas imediações do estádio, que tiveram elevados valores de aquisição.



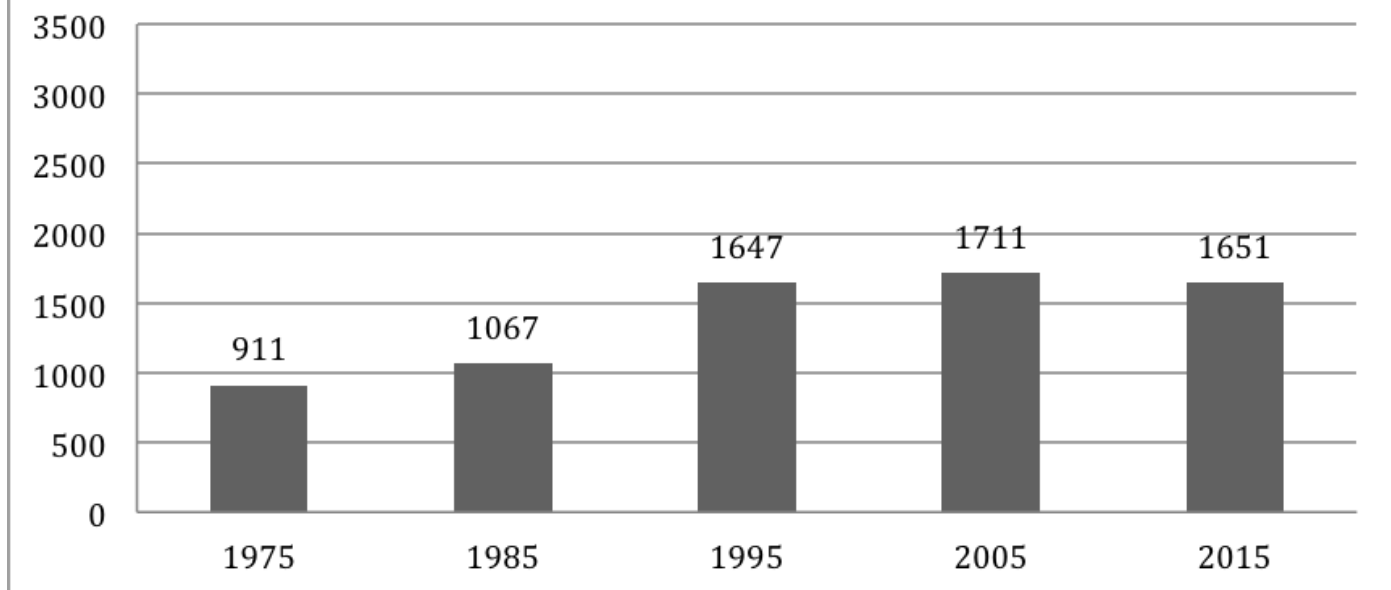
Distribuição dos tipos nesta zona

1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

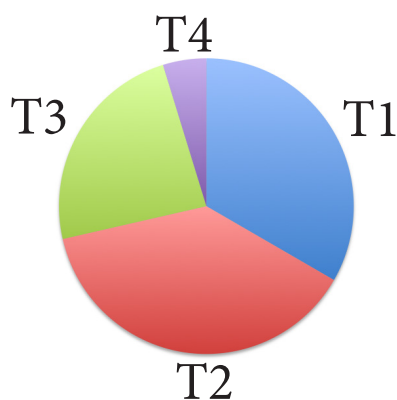
Arca de Agua / Salgueiros



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Arca de Água/ Salgueiros tem uma certa dualidade de integração no tecido consolidado da cidade com ligação ao pólo 2 da Universidade do Porto. Existem ainda alguns equipamentos importantes como a Ordem dos Médicos, a Universidade Fernando Pessoa e a escola Balleateatro do Porto.

É uma zona onde habitam muitos estudantes. Apesar dos valores baixos em 1975, estes aumentaram consideravelmente, isto pode dever-se ao crescente número de alunos das Universidades nas zonas adjacentes e à construção da estação de metro em Salgueiros.



Distribuição dos tipos nesta zona

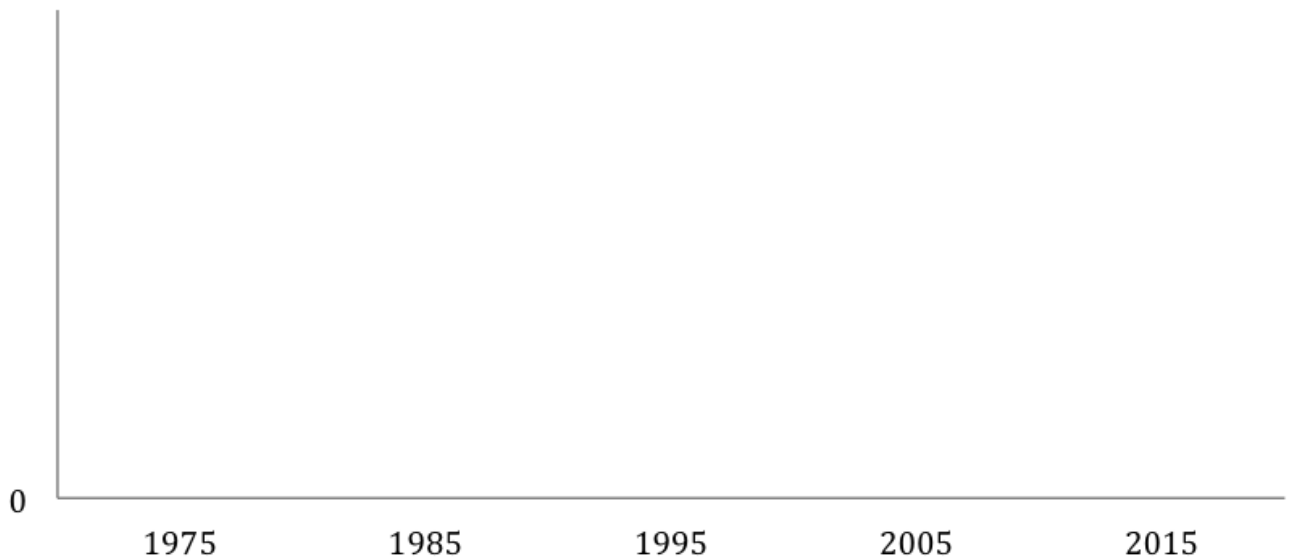


1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

Azevedo



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Azevedo é a parte mais Este da cidade do Porto, com carência a vários níveis, infraestruturas, serviços, comercio entre outros. A sua matriz é ainda muito rural, com muitos espaços agrícolas. Desenvolveu-se pouco no período estudado e encontra-se como a zona menos evoluída. Não se encontraram nos anúncios consultados nenhuma referencia para este local em nenhuma das décadas estudadas.

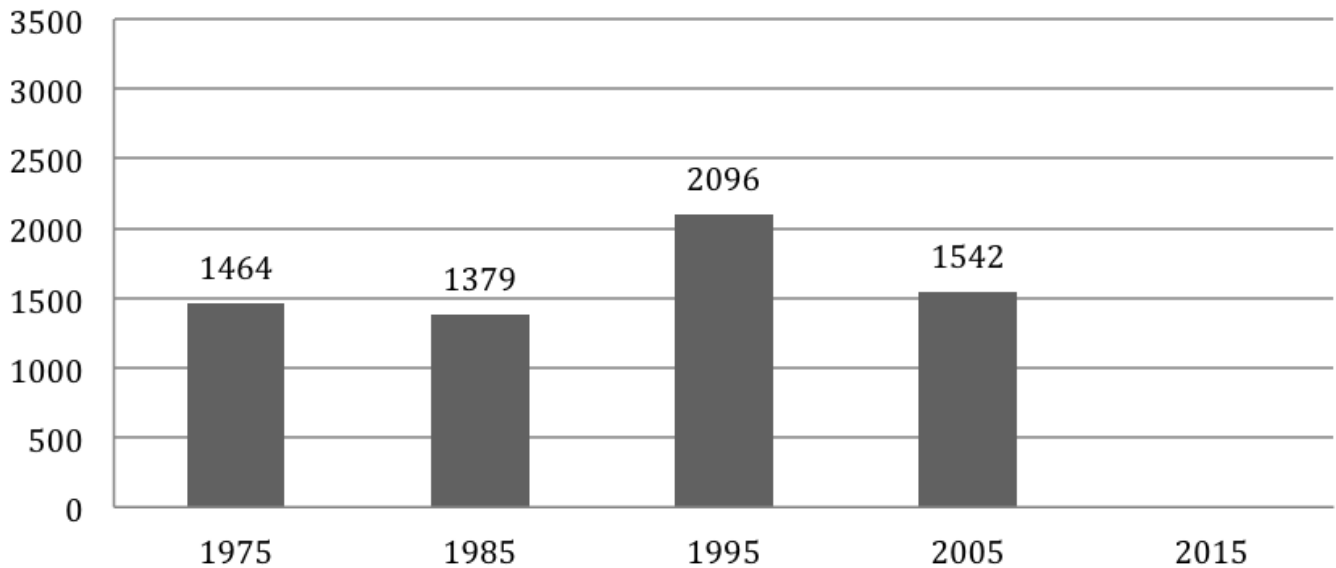


1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

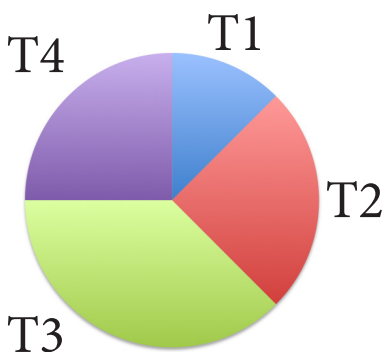
Baixa Este



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

Baixa Este, a sua importância reside na localização de atividades do sector terciário como serviços camarários, sedes de bancos e atividades comerciais, não existe muito imobiliário habitacional nesta parte da cidade. A malha urbana é consolidada e mais do que construção de raiz, desenvolvem-se processos de manutenção ou reabilitação.

Esta zona aparece referida em todos os anos menos em 2015, isto pode dever-se ao aumento do Turismo, sendo do conhecimento de todos os proprietários que arrendar a Turistas é mais vantajoso. É também uma zona que teve um investimento em reabilitação muito significativo.



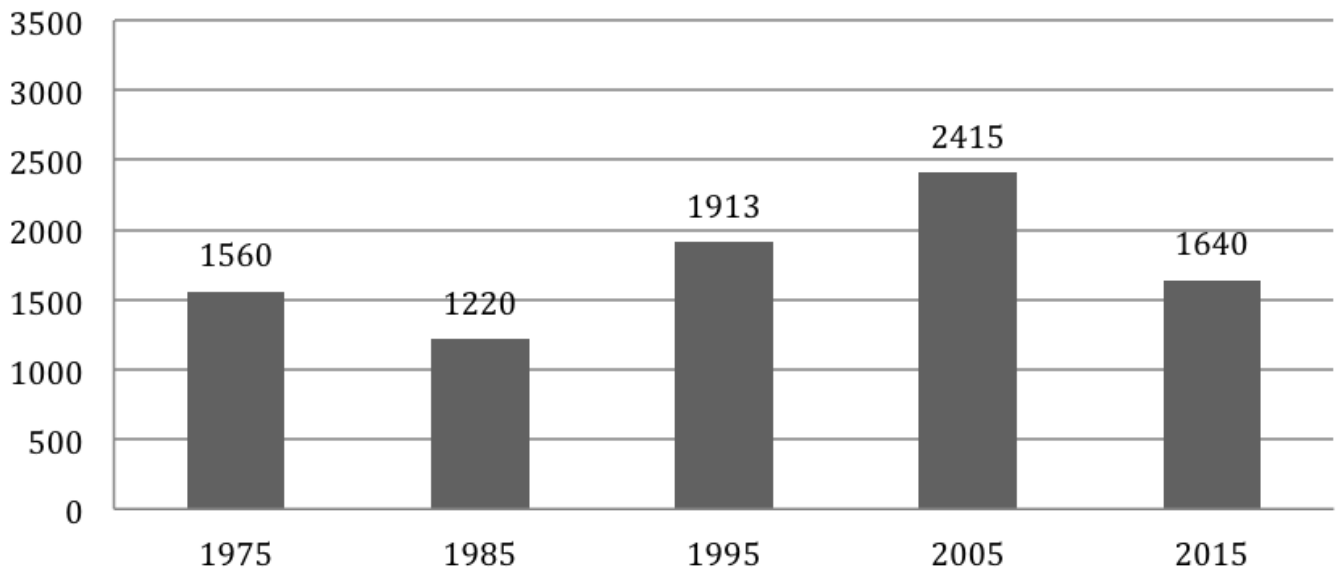
Distribuição dos tipos neste zona

1 2 3 Km



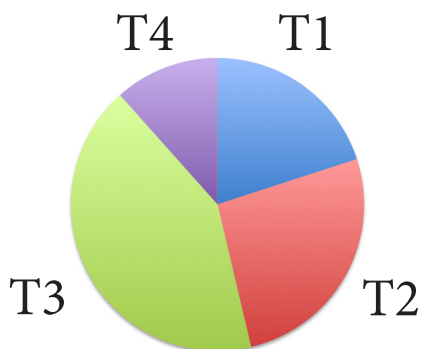
Localização da zona na cidade

Boavista / Campo Alegre



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona considerada Boavista / Campo Alegre é uma grande zona com diferentes valências. A Boavista é uma área que se desenvolveu maioritariamente a partir dos anos 80 como novo centro de negócios da cidade, foi também onde se construiu um dos primeiros shopping's center do país. O Campo Alegre foi uma zona onde se concentram muitos serviços, empresas, financeiras, seguros, hotelaria. Simultaneamente tem também importância pela sua proximidade ao centro da cidade e foram construídas várias acessibilidades que permitem fácil deslocação, como a VCI. Existe também o Polo 3 da Universidade do Porto. Isto significa que a população desta zona tem necessidades de fixação residencial temporária como a dos estudantes que contrasta com o carácter residencial familiar bem demarcado de elevado Standard. O seu valor foi-se alterando ao longo do tempo, em 1975 é a segunda zona de maior valor da cidade, dentro das consideradas, diminui em 1985 mas em 1995 volta a subir até 2005. Entre 1975 e 2005 o seu valor médio subiu cerca de 50%. A construção do polo 3 da Universidade e a VCI podem ter sido catalisadores para este aumento. Atualmente está como a sexta zona de maior valor, apesar disso foi sempre uma das zonas de maior valor da cidade.



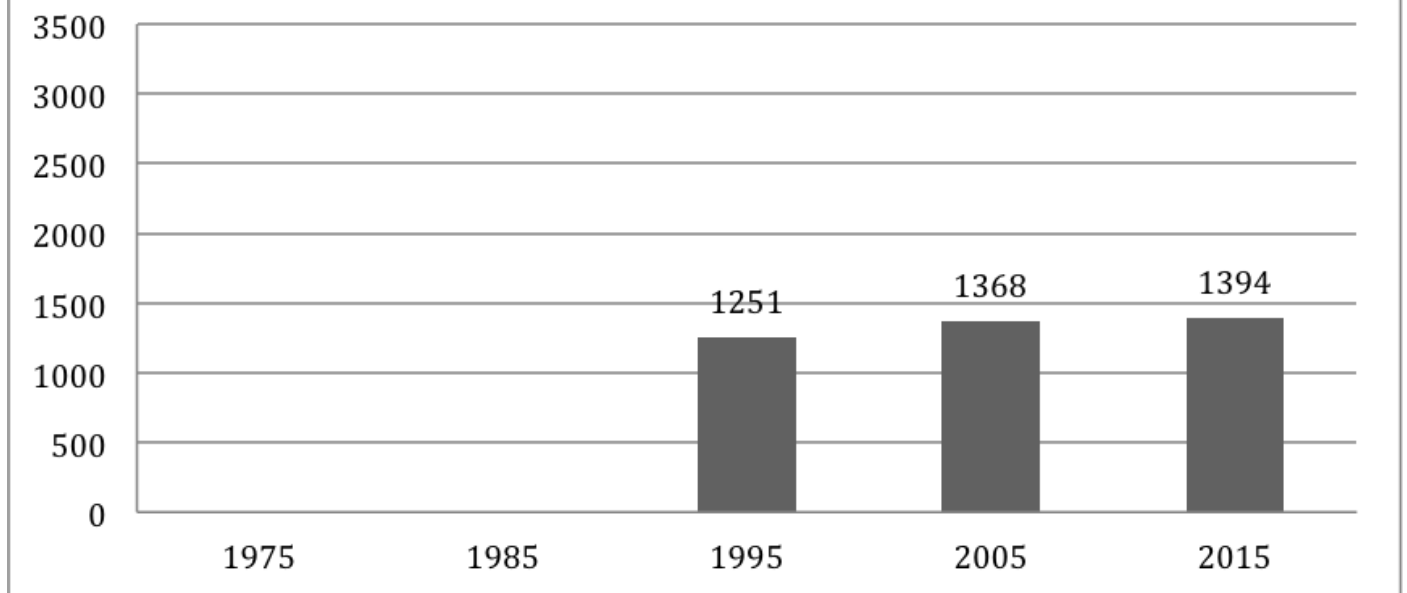
Distribuição dos tipos nesta zona

1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

Campo 24 de Agosto / Bonfim

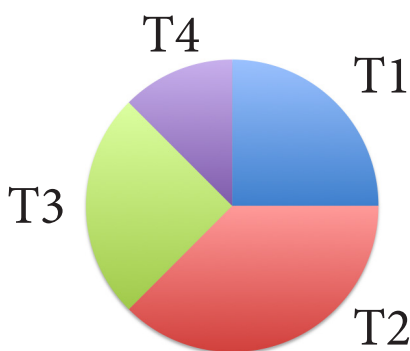


Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Campo 24 de Agosto/Bonfim foi uma zona com um grande carácter industrial na cidade. Atualmente ainda se podem encontrar algumas fábricas apesar de na sua maioria terem encerrado e as suas atividades económicas são o comércio e os serviços.

O seu valor mantém-se relativamente constante ao longo dos anos, estando nos últimos lugares. Só aparecem nos anúncios consultados referência a este local a partir de 1995, aparecendo nesse ano em último lugar e passado 10 anos em penúltimo.

Mais recentemente melhorou o seu valor apesar de não terem existido grandes mudanças naquela local, os grandes espaços que as fábricas deixaram têm sido utilizados para construir shoppings, estacionamento e alguns hotéis que estão relativamente próximos do centro, o que melhorou o carácter desta zona.



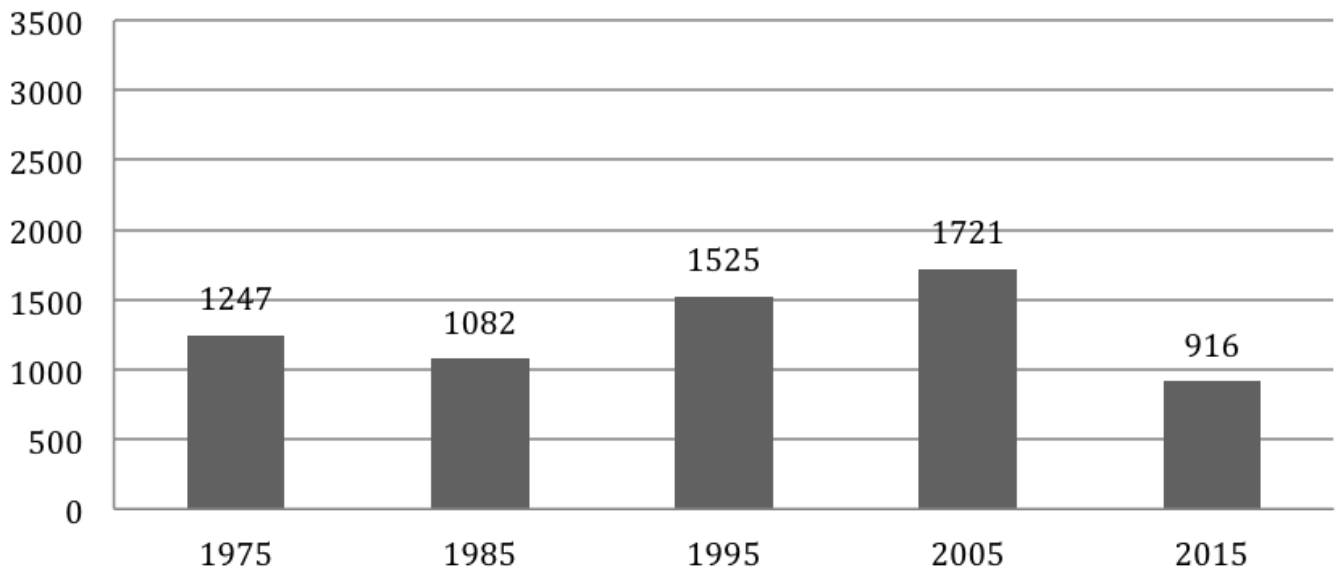
Distribuição dos tipos nesta zona

1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

Carvalhido / Serpa Pinto

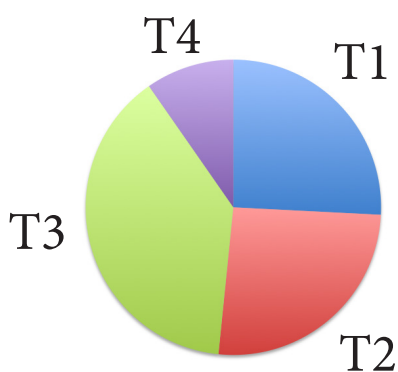


Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona do Carvalhido / Serpa Pinto é similar à do Amial / Monte dos Burgos, tendo a atual VCI como elemento dinamizador. Os valores entre as duas zonas também são semelhantes e registam um aumento em 1995 e 2005.

Para esta zona existem nos anúncios consultados referências a partir do ano de 1975 apesar de nessa altura tudo o que estava a norte da constituição ser disperso, era uma espécie de limite à malha consolidada.

Esta zona encontra-se atualmente como a de menor valor da cidade (à exceção de Azevedo cujo valor não foi possível apurar pela falta de oferta).

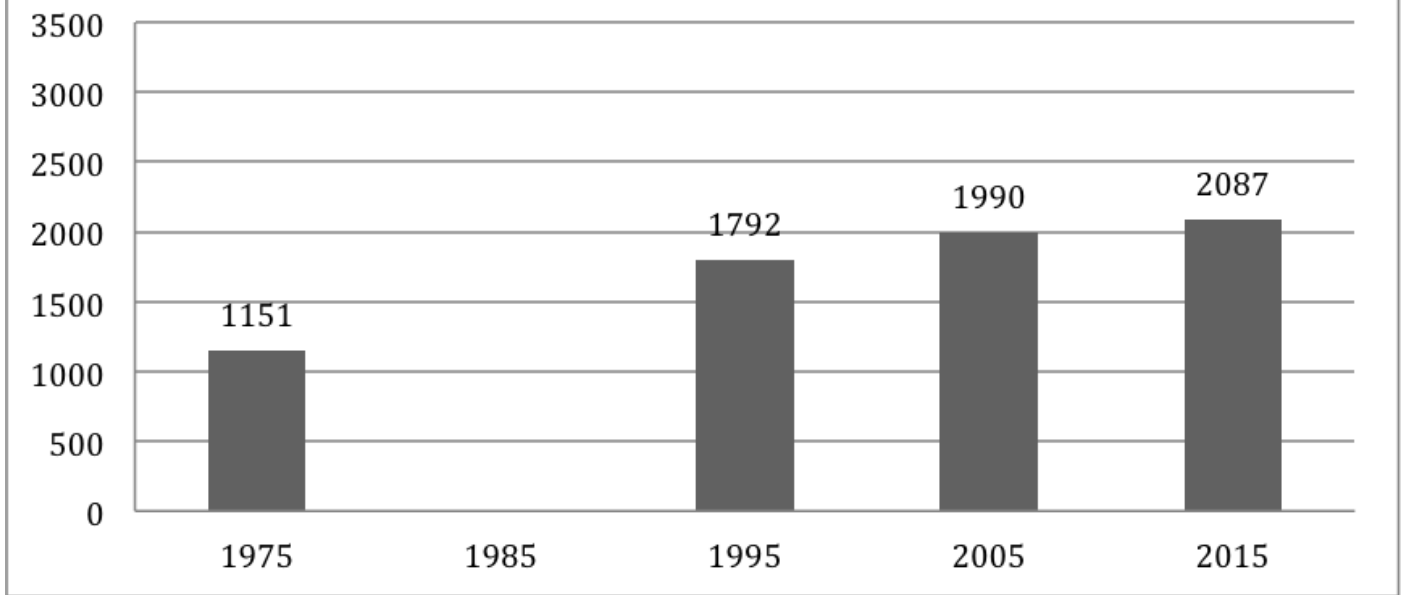


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

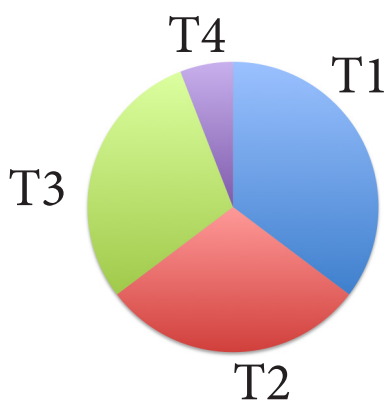
Cedofeita



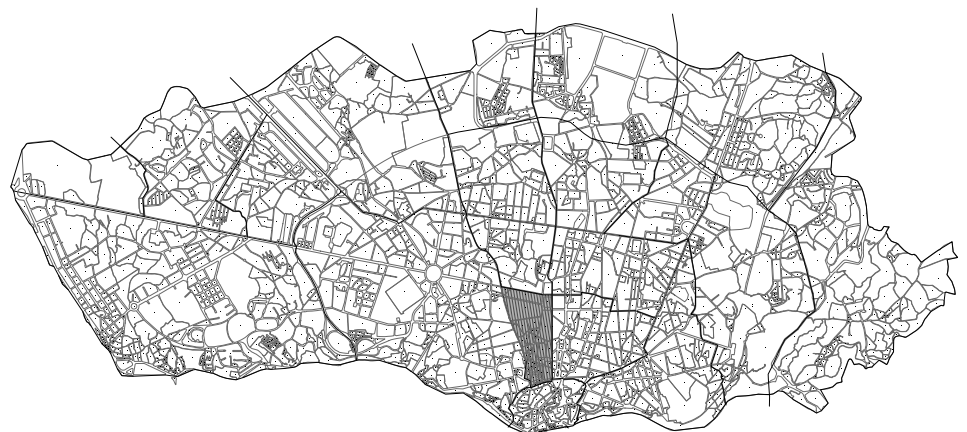
Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

Cedofeita é uma zona que pertence à malha consolidada da cidade, com a vertente de ter o primeiro polo da Universidade do Porto o que leva a uma vivência dispersa, é uma zona com muito comércio. Mais recentemente tem-se assistido a uma marcação desta zona como “capital cultural” da cidade com várias eventos e galerias, principalmente na rua de Miguel Bombarda.

Em 1975 o seu valor encontrava-se em penúltimo lugar, em 1985 não existe nenhuma referência nos anúncios consultados. Nesta época viver aqui era pouco apetecível, em parte devido ao parque residencial envelhecido. A partir de 1995 o seu valor aparece alto até 2015, encontrando-se sempre no primeiro terço de zonas de maior valor da cidade. Tal como a zona do Centro Histórico ou Baixa Este, mais do que construção de raiz, desenvolvem-se processos de manutenção, reconstrução e reabilitação.

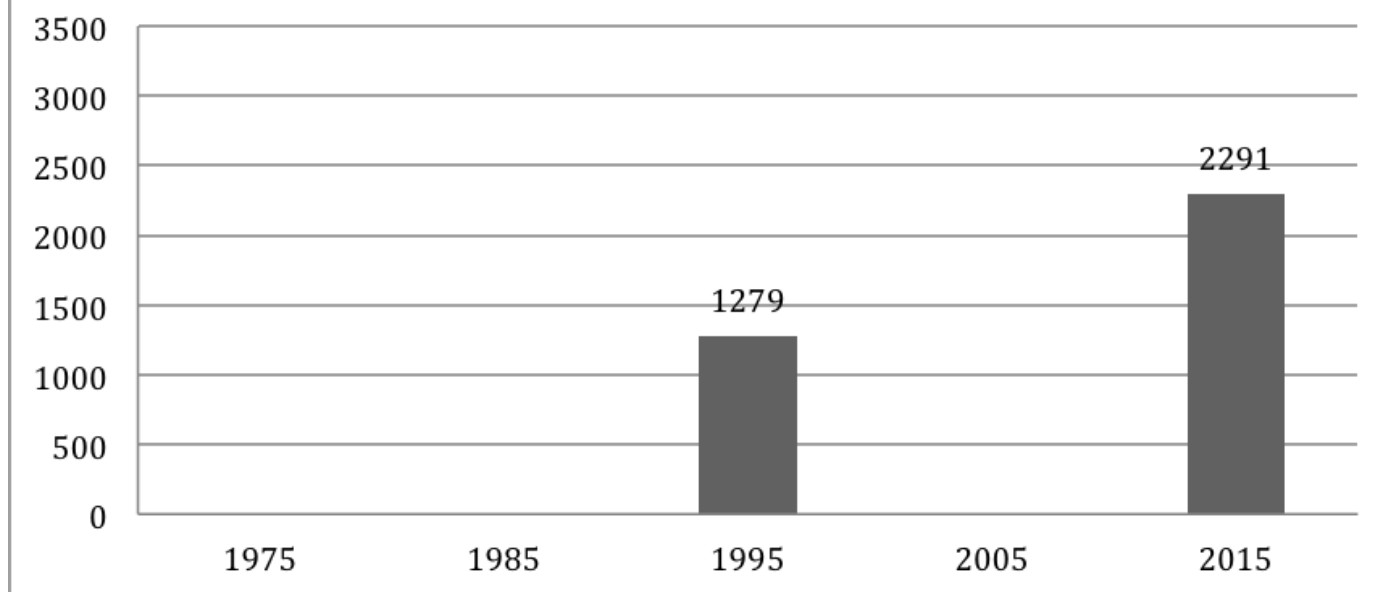


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

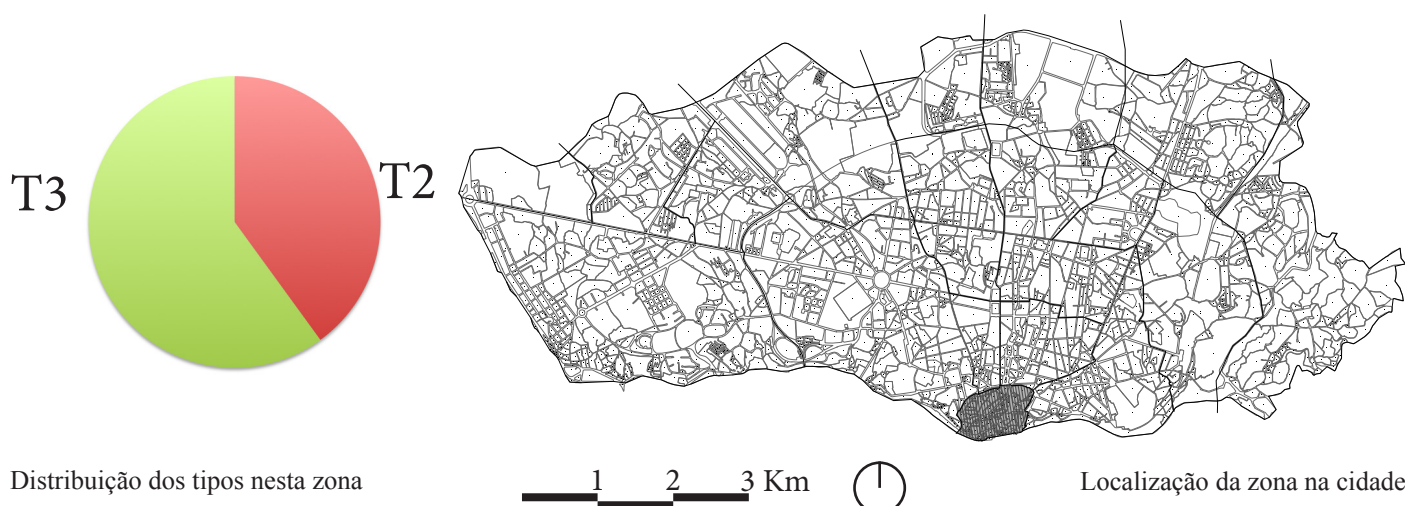
Centro Histórico



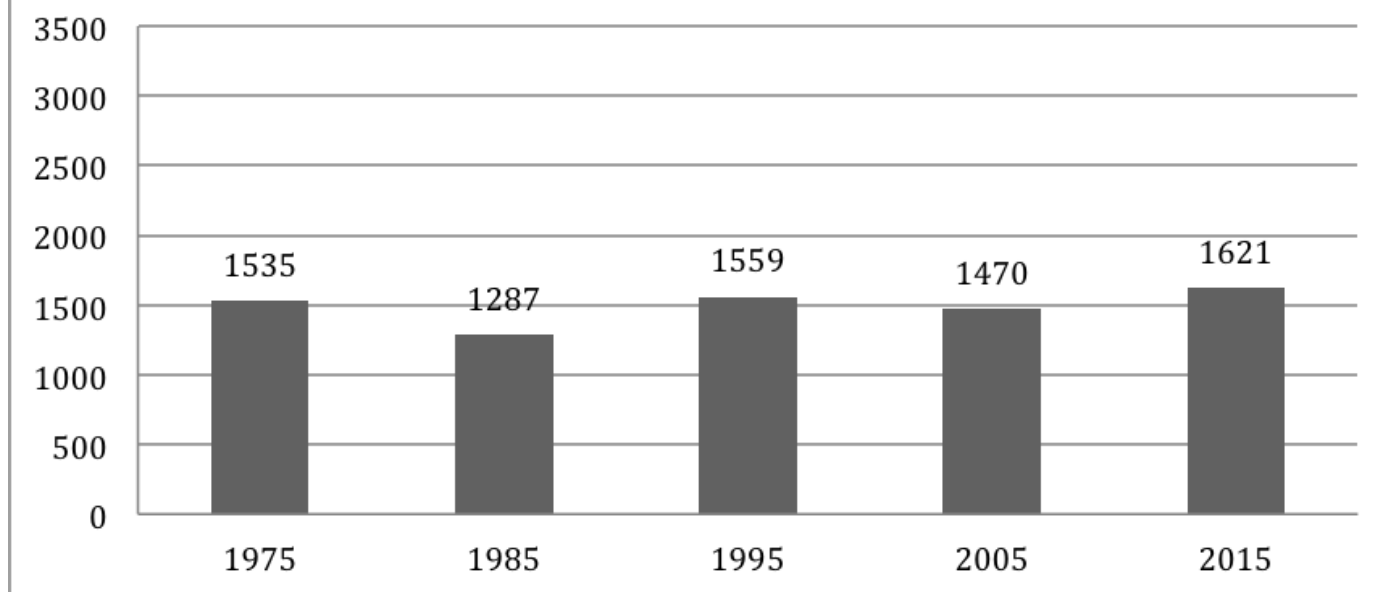
Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

Centro Histórico, é a parte considerada dentro da antiga Muralha Fernandina, onde existe escassez de espaço de novas habitações aliado ao protecionismo que abrange a generalidade das edificações desta área. Existe hoje um elevado nível de especulação, o que leva a que o mercado imobiliário nesta área seja mais especulativo e disperso.

Nesta zona o mercado vocaciona-se mais para o arrendamento pelo que nos anúncios consultados existem poucas referências uma vez que estava a incidir sobre o mercado de compra e venda. Em 1975 e 1985 não existem referências nos anúncios consultados e em 1995 aparece com um valor baixo, volta a aparecer em 2015 como a segunda zona de maior valor da cidade, dentro das consideradas. Sendo grande parte desta zona de intervenção era prioritária pela SRU, houve muitos edifícios que foram reabilitados e isso pode ter-se traduzido neste aumento recente de valor tão significativo.



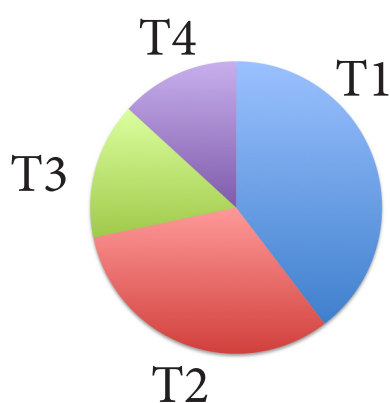
Constituição / Marquês



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

Constituição/Marquês é uma zona que estabelece uma espécie de divisão/transição entre as zonas de Paranhos, Arca de Água/Salgueiros e Baixa. A sua valorização tem muito a ver a facilidade de transporte, do que por outros fatores. Esta zona é servida por uma grande quantidade de transportes públicos que permitem deslocações locais, com relativa facilidade e rapidez. É uma área com uma malha densa.

É a primeira linha de expansão do centro histórico, perto de tudo. Apesar de ter alguns serviços e equipamentos, é a proximidade com a Boavista e com o centro histórico que constitui o principal fator de atratividade. O seu valor manteve-se relativamente semelhante ao longo de todo o período estudado, também não existiu nenhuma mudança especialmente significativa nesta zona da cidade.



Distribuição dos tipos nesta zona

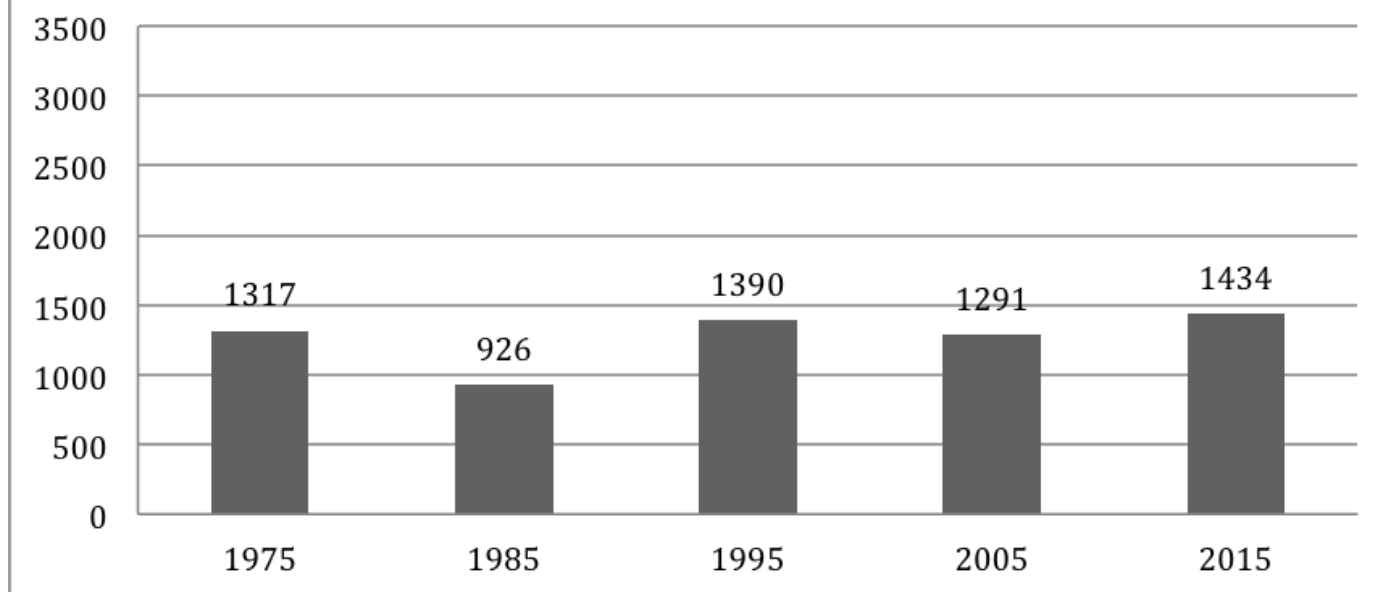


1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

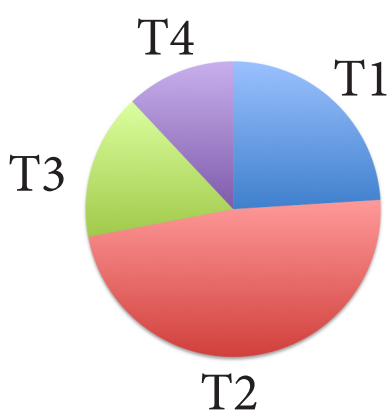
Corujeira / Campanhã



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Campanhã/Corujeira é uma zona da cidade que criou um centro próprio em torno da estação de comboios de Campanhã. Ainda assim tem muitas fábricas, algumas em laboração outras abandonadas. É uma zona que tem historicamente muitas ilhas em que reside uma população com várias carências.

O seu valor também não mudou muito, sendo normalmente baixo. Em 2015 atinge o seu valor mais alto é a 8ª zona de maior valor em 15. Mais recentemente tem havido um esforço por parte da câmara em dinamizar esta zona da cidade, que era a mais abandonada a par com Azevedo e talvez por isso se tenha verificado nos anúncios consultados um certo aumento no valor da zona.



Distribuição dos tipos nesta zona

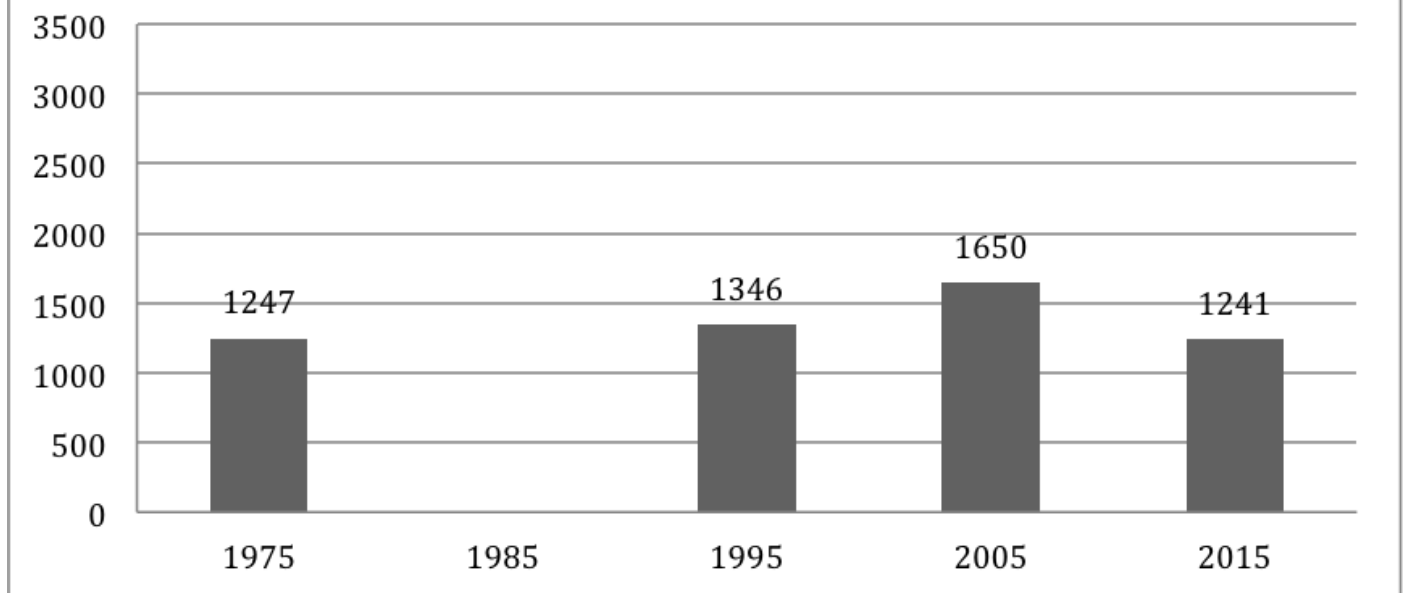


1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

Costa Cabral / Areosa

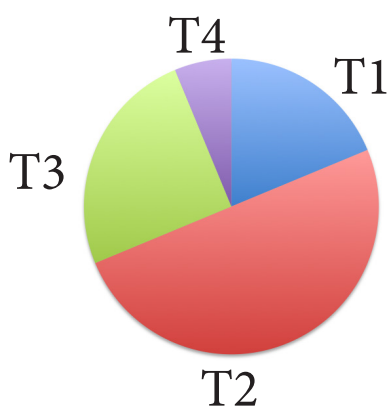


Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Costa Cabral/Areosa é muito marcada pela a intensidade de transportes públicos e a problemática de bairros, principalmente o S.João de Deus. Tem também equipamentos escolares e uma Universidade. Tem importantes eixos como Costa Cabral, Fernão Magalhães e a Circunvalação.

É uma área algo descaracterizada, os seus fatores valorizadores são os acesso rápidos à VCI, à zona das Antas. Mais recente com o maior preenchimento da zona do polo Universitário 2 da UP esta zona tem servido como área de expansão têm-se construído bastantes edifícios de habitação.

Em 1985 não existem referências nos anúncios selecionados, o seu valor encontra-se sempre no último terço das zonas. O seu valor atual é muito próximo ao de 1975, o que reflete estabilidade e falta de investimento desta zona.

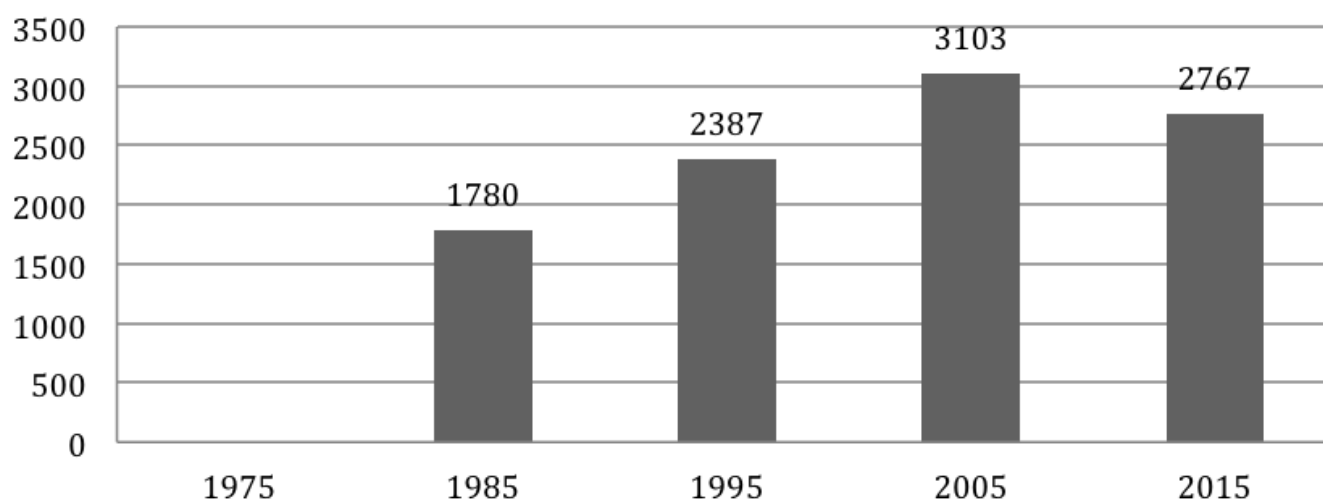


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

Foz / Nevogilde / Marechal / Parque da Cidade

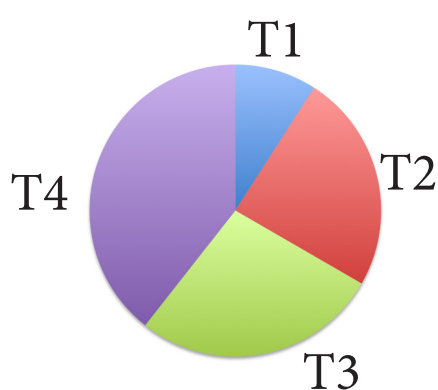


Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona da Foz / Nevogilde / Marechal encontra-se associada e determinada pela frente de mar. Tem uma forte ligação à Boavista estando na sua continuidade, foi uma zona bastante procurada para fins balneares, no séc. XIX, pelas famílias mais abastadas do Porto. Atualmente corresponde a uma área de Standard social bastante elevado. Além do prestígio inerente que esta área adquiriu ao longo do tempo, existe uma grande proximidade com o mar, e a baixa densidade de ocupação, em termos tipológicos, desta área, na cidade transformaram-se em elementos fundamentais de qualidade de vida.

A polaridade com a zona da Boavista como centro de negócios por excelência, a imagem axial da grande avenida são fatores incontornáveis na compreensão desta fenómeno de valorização singular, onde uma classe social de forte poder económico e interessada em representar formalmente o seu próprio estatuto e sentido de exclusividade.

Em 1975 esta zona não é referenciada nos anúncios consultados, em 1985 aparece como novidade e está presente até 2015 é a zona de maior valor da cidade desde que aparece referenciada, tendo atingido o seu valor mais alto no ano de 2005.



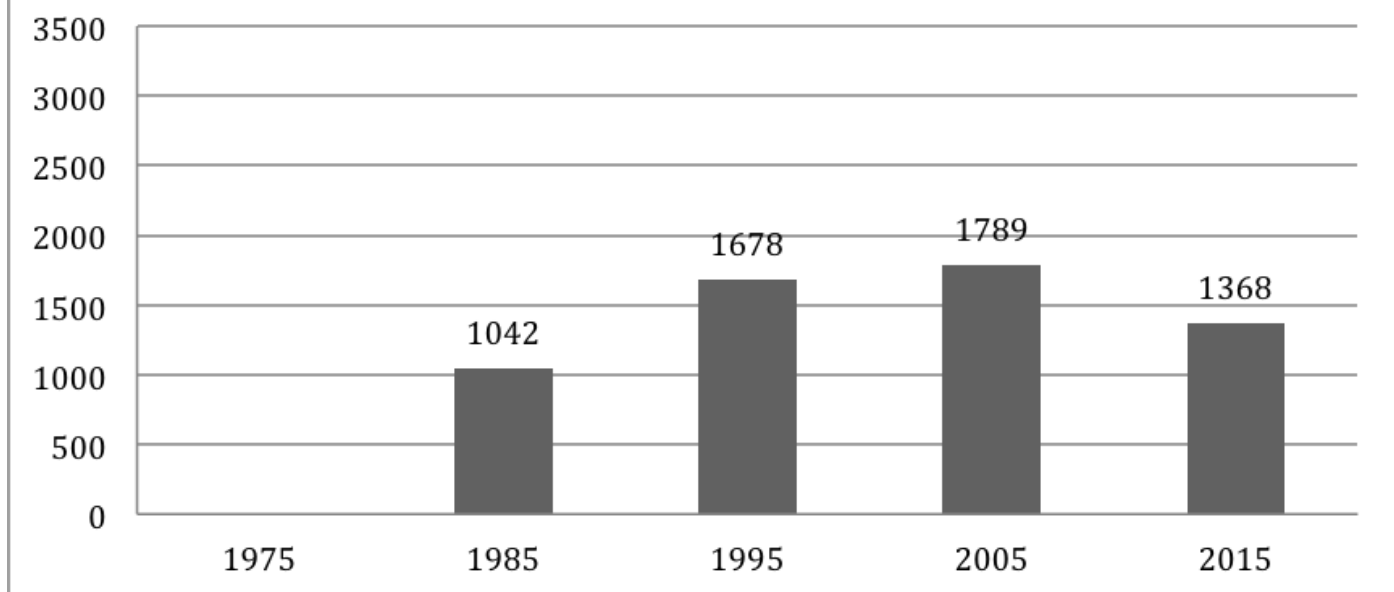
Distribuição dos tipos nesta zona

1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

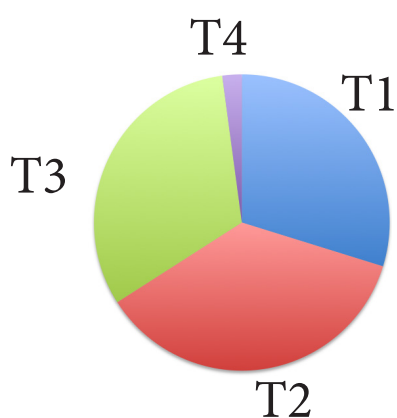
Paranhos / Hospital S.João



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Paranhos/Hospital de S.João é caracterizada pela forte influência de equipamentos estruturantes como o pólo 2 da Universidade do Porto, universidades privadas, Hospital de S.João e o Instituto Português de Oncologia. Estes equipamentos contribuem para o seu valor, sendo este o principal fator catalizador.

É uma zona em que o aluguer é muito comum pela quantidade de estudantes que lá pretendem instalara-se. Em 1975 não se encontram referências nos anúncios consultados para esta zona, que era dispersa e matriz rural, desenvolveu bastante nas últimas três décadas. O seu valor foi crescendo até 2005.

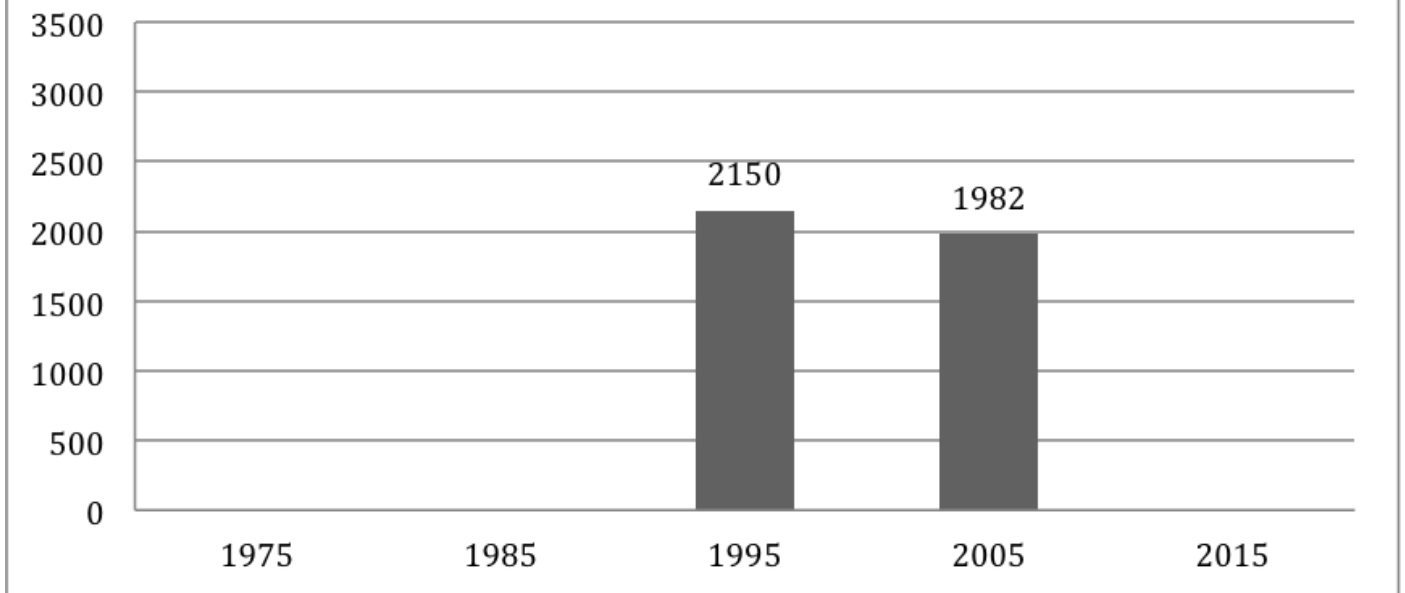


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

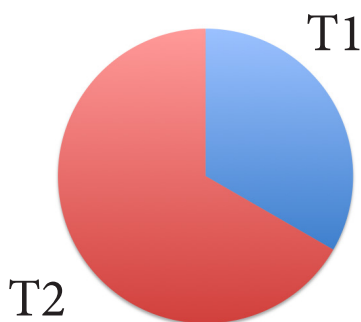
Pinheiro Manko



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Pinheiro Manko à semelhança da Foz é uma área muito valorizada segundo os anúncios consultados. A expansão do centro empresarial do centro do Porto e da Boavista convergiu para esta área. Existe um inerente prestígio nesta zona. Foi construído pelo grupo Amorim a Quinta do Lago que dinamizou esta zona.

É complementada pela facilidade em termos de acessos à Av. Boavista, VCI, Antunes Guimarães e Matosinhos. A sua proximidade à zona da Boavista ao Parque da cidade também é um elemento relevante. Apenas aparecem nos anúncios consultados referências nos anos de 1995 e 2005 mas sempre com valores elevados.

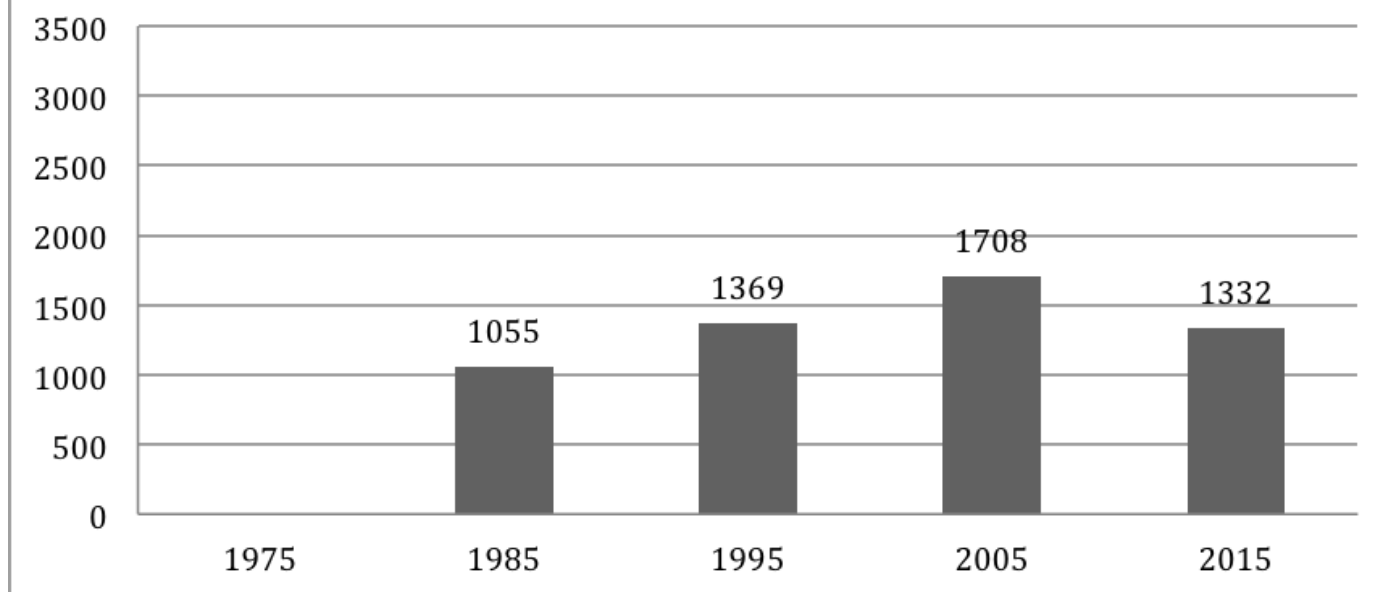


Distribuição dos tipos nesta zona



Localização da zona na cidade

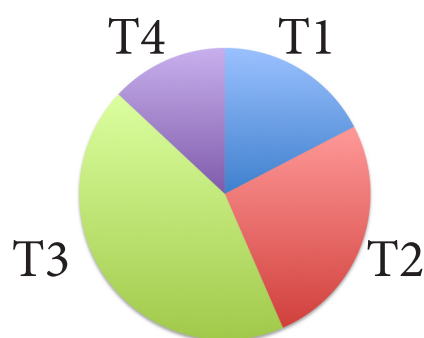
Ramalde / Francos



Média dos valores referenciados nos anúncios em euros por metro quadrado

A zona de Ramalde e Francos é a zona industrial da cidade, algumas indústrias deixaram o centro histórico e implantaram-se aqui e muitas outras também para aqui vieram. Com a AEP a marcar e delimitar esta zona, a sua proximidade da VCI esta é desenhada por estas estradas que são os elementos catalisadores, sendo o acesso ao Porto de Leixões feito em pouco minutos.

Existem ainda muitos espaços por preencher tendo uma malha muito inconstante e também existem muitos bairros socais como Ramalde, Viso, Francos, Pereiró e também cooperativas. Aparecem nos anúncios consultados referências para esta zona a partir de 1985 e o seu valor encontra-se sempre no último terço no total das zonas.



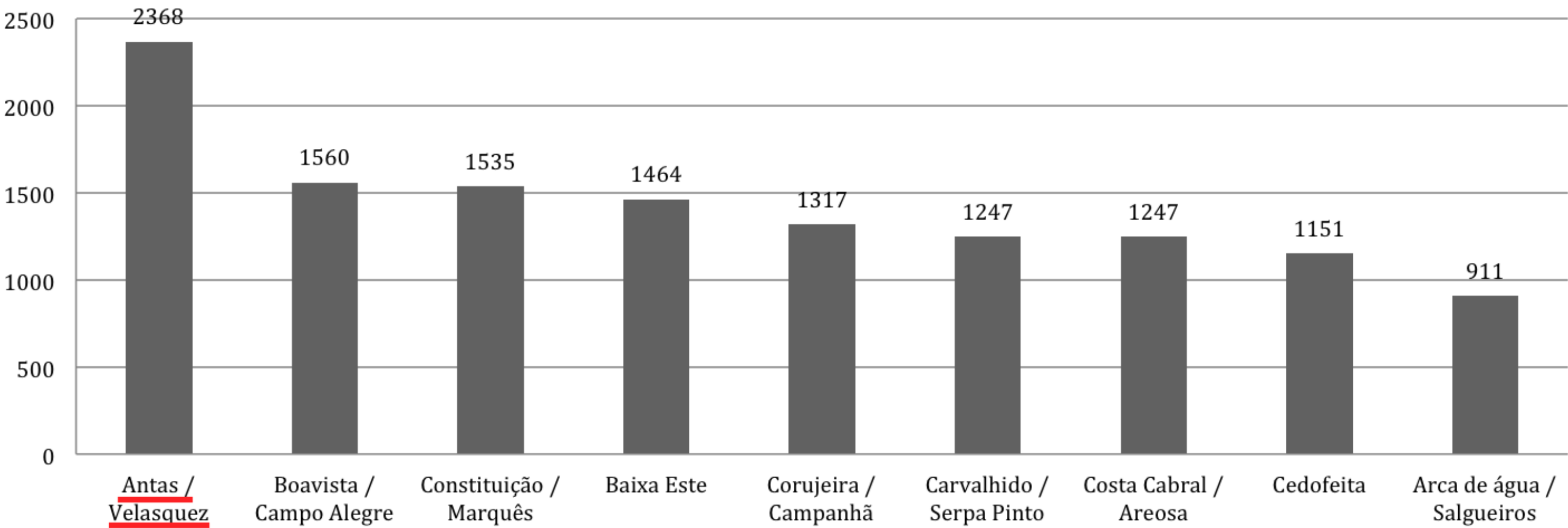
Distribuição dos tipos nesta zona

1 2 3 Km



Localização da zona na cidade

1975



Podemos observar rapidamente duas coisas, a cidade ainda não se tinha desenvolvido, pelo menos ao nível que hoje a conhecemos, sendo que os anúncios são relativamente perto do centro histórico e também já foi explicado em 1975 o mercado de compra e venda era relativamente reduzido, sendo o aluguer muito comum.

Aparecem apenas referenciadas 9 num total de 18 zonas. Sendo que o valor está nas Antas o local mas alto e mais salubre da cidade. Entre o início do século XX até ao pós-guerra construíram-se as casas burguesas da Avenida dos Combatentes, onde viviam as famílias burguesas da altura, o marco mais alto daquela zona.

O centro da cidade está relativamente fora, tinha um parque residencial muito envelhecido e não oferecia a “modernidade” que todos procuraram. Nesta altura ninguém comprava para demolir e construir de novo, procurava-se terrenos e construía-se.

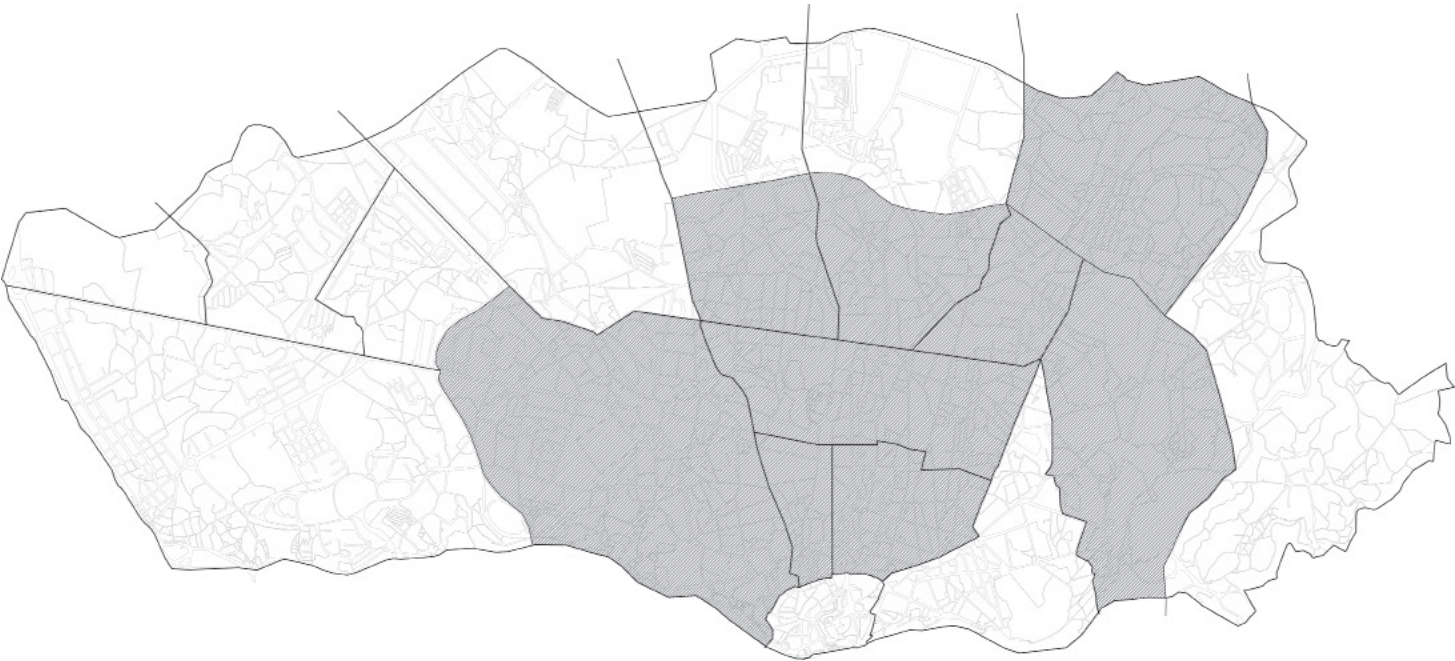
O eixo da Constituição até à Boavista, tem um grande desenvolvimento nesta altura. O plano Auzelle já previa a expansão da constituição para Poente o que permitiu a construção de prédios que ainda existem.

Com a ponte da Arrábida inaugurada em 63 a Boavista começa a ser um centro estratégico. A normalização do Plano do Loza ajuda o Campo Alegre a desenvolver-se. Aparece o Carvalhido/Serpa Pinto, que era um cruzamento importante na saída do Porto.

Também aparece Corujeira Campanhã é a expansão dos que não têm dinheiro para viver nas Antas. Esta zona foi muito marcada pela estação ferroviária que já existia à 1 século, tendo sido inaugurada em 1875. Costa Cabral/ Areosa foi sempre uma zona servida com muitos transportes na altura existiam os trolley 9, era uma zona que tinha muitas casas económicas, o mesmo pode explicar a presença da zona de Arca de Água Salgueiros, onde passava o 8. A relação entre as zonas de maior e menos valor é de 2.5 vezes.

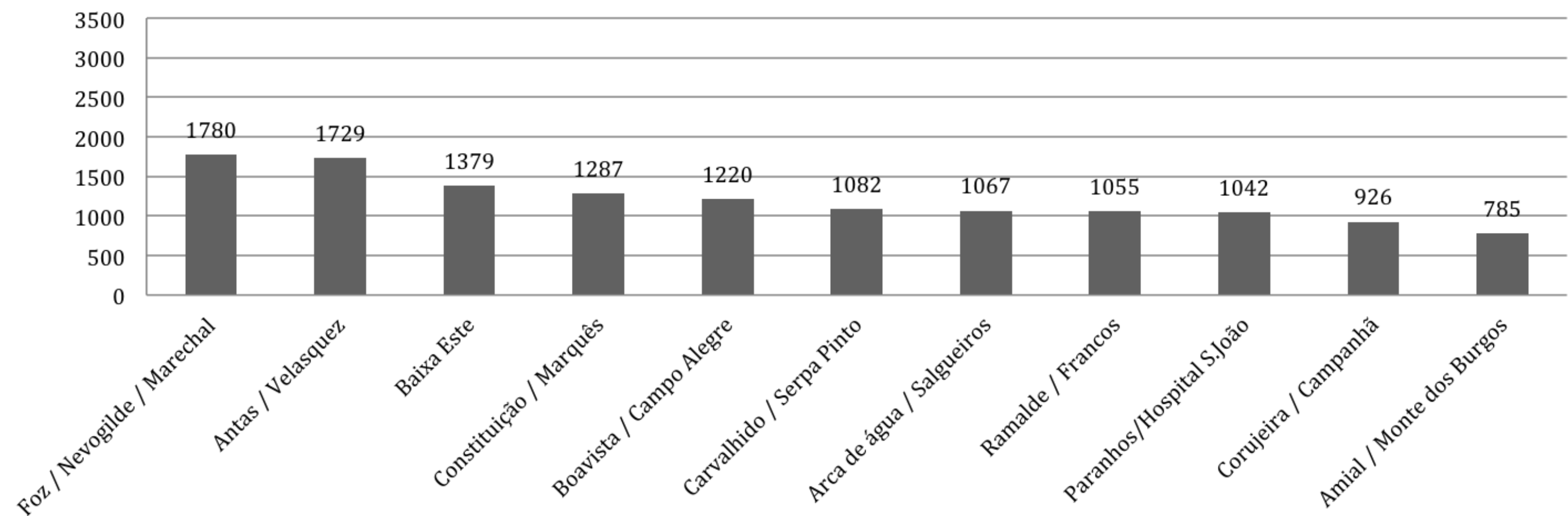
Obteve valor máximo do período estudado neste ano

Preço “por m2” de cada zona



Mapa do Porto com as zonas referenciadas nos anúncios a vermelho

1985



Em 1985 mantem-se alguma estabilidade nas zonas, apareceram quatro novas zonas e desapareceram três. Nesta ano a zona de Antas/Velasquez passou para segundo lugar mas com um valor muito próximo da Foz/Nevogilde/Marechal que aparece pela primeira vez. As zonas de Costa Cabral/Areosa, Cedofeita e Arca de Água/Salgueiros referenciadas em 1975 não são noticiados neste ano.

Aparecem novas zonas da cidade mais afastada do centro histórico. Depois da revolução de Abril houve uma grande construção de cooperativas e a zona Ramalde / Francos foi um resultado claro dessa ação, aparecendo aqui em 8º lugar. Outra zona que aparece nesta década é a de Paranhos / Hospital S.João nos anos 80 várias faculdades da Universidade do Porto e de outras Universidades estavam a ser construídas, isto levou à edificação de várias habitações nesta zona.

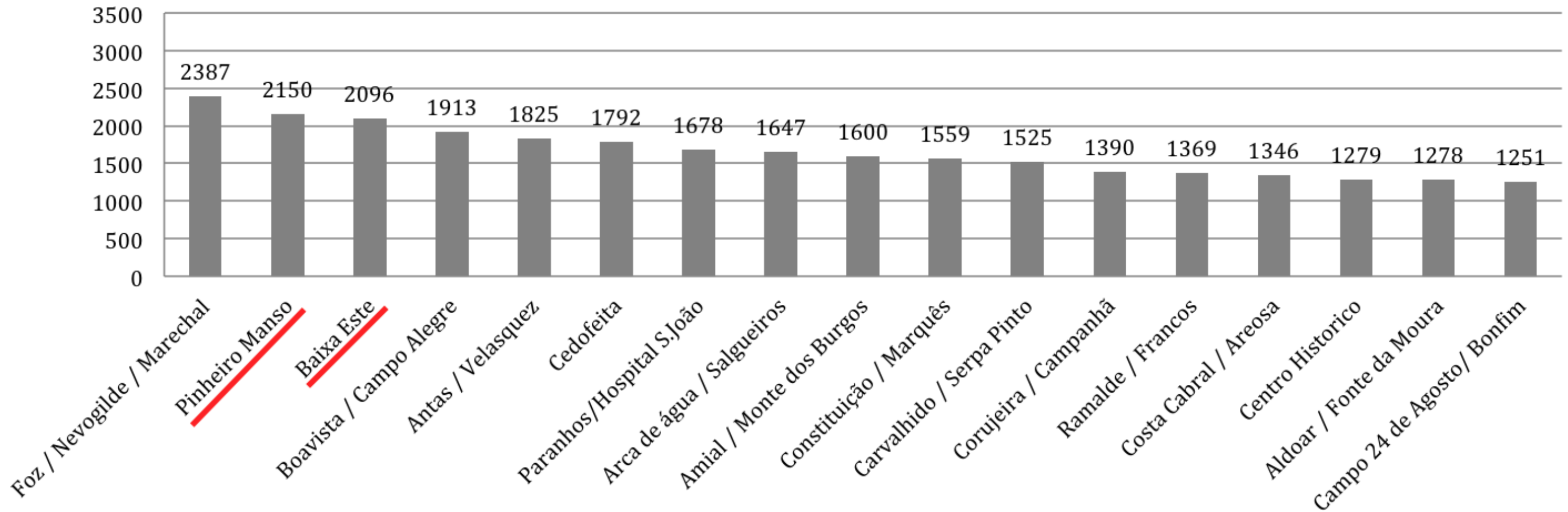
A última zona que aparece aqui como novidade é a de Amial / Monte dos Burgos, que é uma zona claramente desenvolvida graças à sua proximidade à VCI que acontecia neste período. A relação entre as zonas de maior e menos valor é de 2.2 vezes.

Preço “por m2” de cada zona



Mapa do Porto com as zonas referenciadas nos anúncios a vermelho

1995



Em 1995 a cidade do Porto e a sua periferia está em forte expansão, aparecem todas as zonas de 1985 e 6 novas. Apenas não aparece a zona de Azevedo, nenhum anúncio foi encontrado para esta zona ao longo do período estudado.

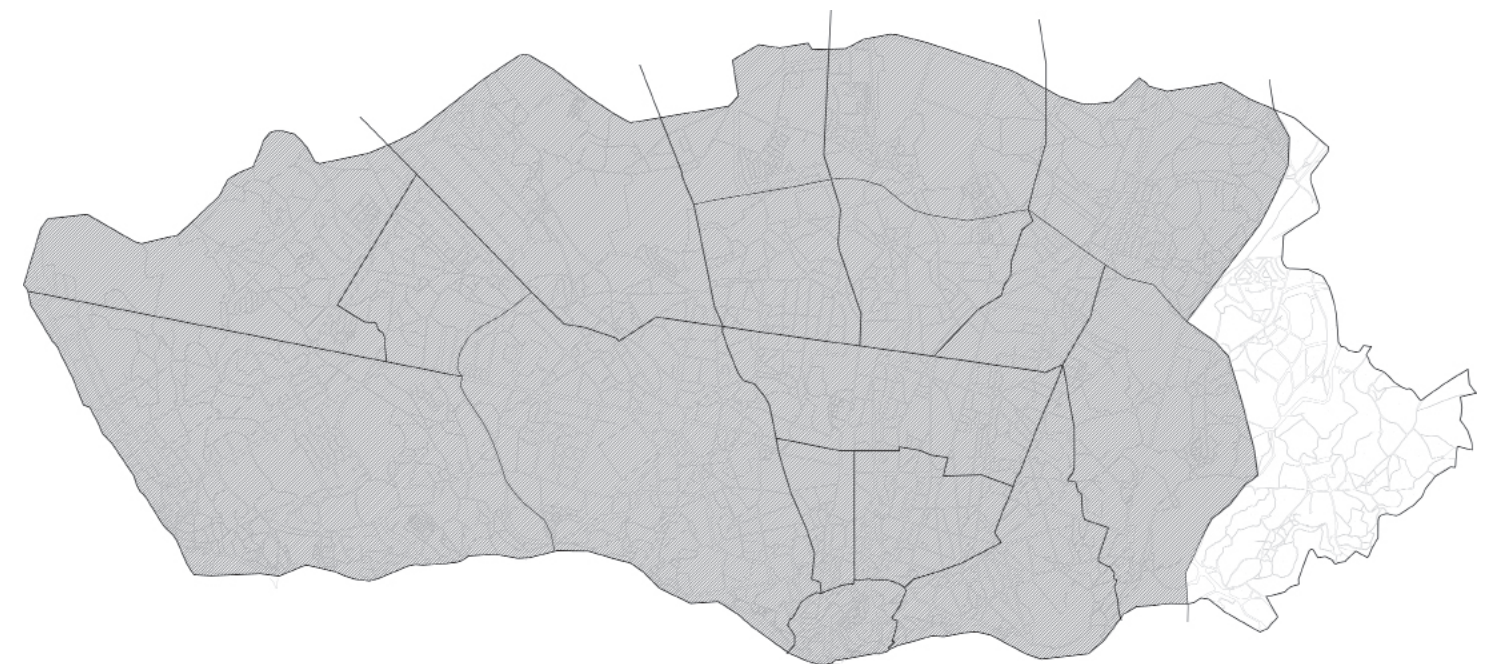
Das 6 novas zonas que aparecem a de maior valor foi a de Pinheiro Manso, estando em segundo lugar este ano, foi uma zona que se desenvolveu pela complementaridade de proximidade ao Parque da Cidade, à zona da Boavista e da VCI. A segunda zona que aparece este ano é Cedofeita, teve o primeiro polo da Universidade do Porto e a sua malha urbana é densa, com muitas edificações habitacionais e já tinha aparecido em 1975.

As 4 zonas novas que aparecem agora são as 4 com menos valor em 1995. Costa Cabral/Areosa, uma zona com bastantes transportes e bairros socais perto. Centro Histórico, sendo uma zona com um parque habitacional envelhecido, o seu valor varia muito, sendo que é comum os edifícios estarem ou em ruínas ou reabilitados. A zona de Aldoar / Fonte da Moura, é marcada por cooperativas e bairros socais misturados com habitações de luxo que se construíam nesta altura.

O Campo 24 de Agosto / Bonfim aparece aqui pela reorganização que aconteceu dos ciclos produtivos baseados mais na maquina e menos na mão de obra, deixando muito espaço livre para edificação de habitação, sendo a zona mais barata desde ano. A relação entre as zonas de maior e menos valor é de 1.9 vezes.

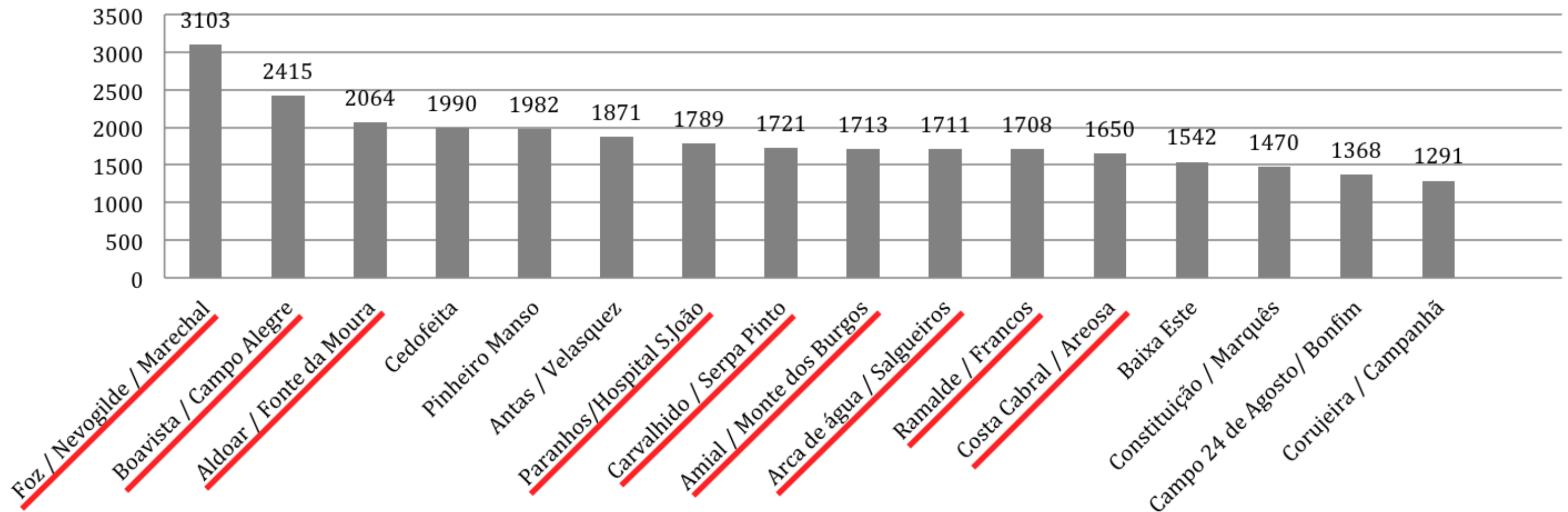
Obteve o valor máximo do período estudado neste ano

Preço “por m2” de cada zona



Mapa do Porto com as zonas referenciadas nos anúncios a vermelho

2005



Este ano foi o ano com a maior recolha de anúncios, um total de 424, aparecem referidas 16 zonas menos uma que no ano passado. A zona que desapareceu foi a zona do Centro Histórico, onde existem poucas habitações e o espaço está muito comprometido, como dito anteriormente.

Os valores médios dos “tipos” atingem nesta ano o valor mais elevado do período estudado e 9 das zonas atingem neste ano o seu valor mais alto. A relação entre as zonas de maior e menor valor é de 2.4 vezes.

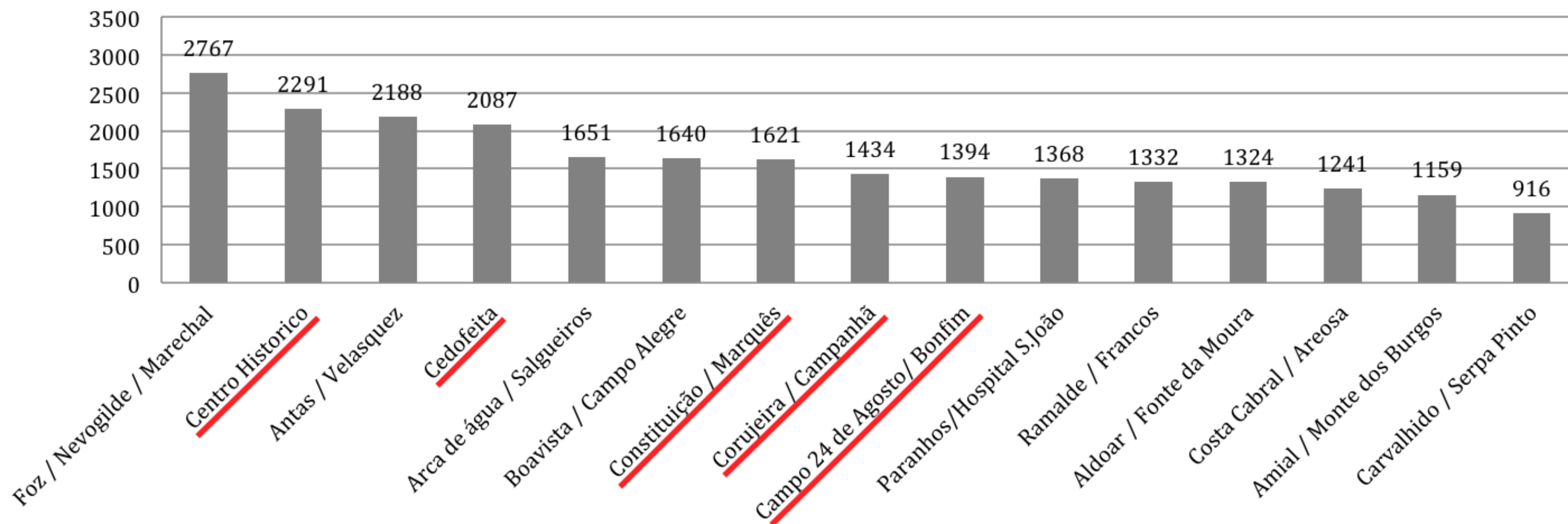
Obteve o valor máximo do período estudado neste ano

Preço “por m2” de cada zona



Mapa do Porto com as zonas referenciadas nos anúncios a vermelho

2015

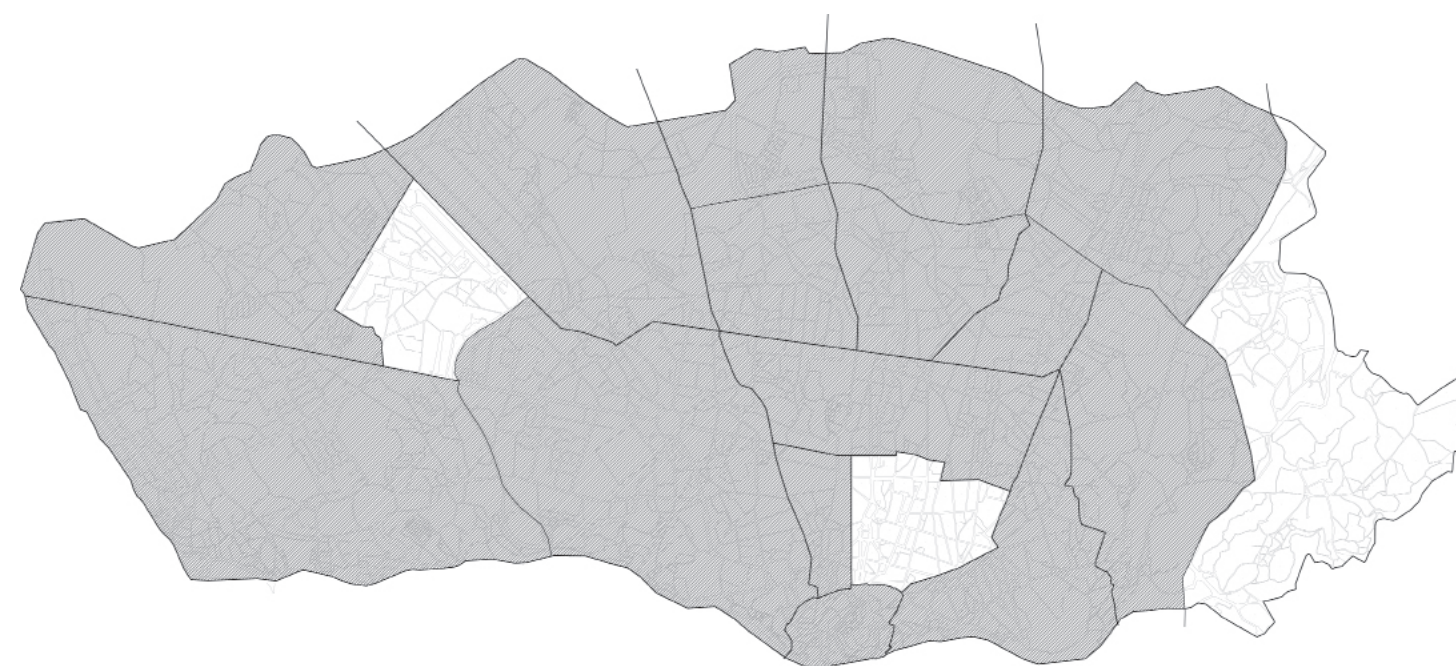


Este ano aparecem 15 zonas, aparece de novo o Centro Histórico e desaparecem as zonas de Baixa Este e Pinheiro Manso. A cidade está praticamente consolidada mas é visível a crise do imobiliário, apenas foram recolhidos 104 anúncios cerca de 4 vezes menos em relação à 10 anos atrás.

O valor médio dos “tipos” cai cerca de 25% em relação a 2005. A diferença entre a zona de maior e menor valor é a maior do período estudado cerca de 3 vezes.

Obteve o valor máximo do período estudado neste ano

Preço “por m2” de cada zona



Mapa do Porto com as zonas referenciadas nos anúncios a vermelho

Parte I I I
-
Conclusões finais

Uma história com três pontos de viragem

-

Como mudou

Da análise realizada, repartida em anos, é possível inferir que a história pós democrática em Portugal, mais concretamente do Porto, é contada em três tempos diferentes, sendo eles: o período de pós-revolução (1975), de crescimento (1985, 1995, 2005) e crise (2015). A mudança de fases é um processo lento, moroso, assim como as mudanças no imobiliário são lentas, não acontecem de forma repentina, e qualquer medida política demora anos a ter efeito, uma vez que da ideia de promoção à venda passam muitas vezes anos e tudo acontece com algum retardamento.

A mudança da sociedade militante para a sociedade de consumo foi gradual e está intimamente ligada ao decurso da formação e consolidação da democracia. Da mesma forma, também a crise foi dando sinais antes de se instalar em todo o imobiliário. Passo a contar esta história ao longo dos anos mais detalhadamente...

1975 A casa do arrendamento

Este foi o primeiro ano após a revolução de Abril no qual o imobiliário, como todas as áreas de vida, eram moldadas pelo sonho de revolução, da mudança para melhor. Até ao aparecimento da democracia o regime era fechado e a sociedade controlada, mas a partir dos anos 60, com os emigrantes que partiam e os turistas que chegavam, alargaram-se os horizontes do povo português. No entanto, tudo o que pudesse ser sonhado pelos jovens, como construir uma família, viver na cidade, estudar, era esquecido durante dois anos pois tinham de partir para África para lutar numa guerra em que a sociedade não percebia nem o seu sentido, nem antevia o seu fim.

A revolução de Abril foi o culminar de um conjunto de mudanças que foram acontecendo na sociedade. A partir da revolução passou-se a discutir tudo, alterou-se a estrutura de poder na sociedade, a fortuna, o nome de família, as Forças Armadas e a Igreja viram o seu papel diminuído.

Uma das primeiras reivindicações no Porto, após a revolução, era a ocupação de casas abandonadas no centro da cidade que ficaram à espera de desenvolvimento imobiliário, existindo um grande confronto de ideologias. Só a partir do início dos anos 70 se democratizou a oferta de apartamentos em propriedade horizontal, em que cada pessoa podia comprar a sua fração. Mas em 1975 ainda era comum o chamado prédio de rendimento em regime de propriedade plena que tinha como objetivo o posterior arrendamento das diversas frações. O promotor que construía fazia-o para um investidor e não para um residente, faziam-se blocos, prédios.

No jornal de 1965 era comum anunciarem o rendimento mensal que aquele prédio ia ter. Em 1975 a maioria das famílias ainda vivia em fogos arrendados. Foi claramente uma fase onde a compra e venda de imóveis não estava ainda democratizada e foram totalizados 48 anúncios, menos que nos anos seguintes estudados, sendo que nem tudo o que se encontra à venda está publicitado no jornal.

Nos anúncios do jornal podemos observar que cerca de 23% eram Moradias/Vivendas, dado o período procurava-se alguma indiferenciação social pelo clima de incerteza que se vivia, os prédios ganham nesta altura importância e foram à data construídos conjuntos habitacionais influenciados pelo movimento moderno. Atinge-se neste ano o maior número (ao longo do período estudado) de venda de habitações de T4 ou superior, correspondendo a um total de 37% do total de anúncios. Apenas existe um anúncio referente a T1, sendo que este “tipo” era praticamente residual neste período.

Era comum as habitações serem forradas e alcatifadas, eram anunciadas divisões como quarto de empregada, os caixilhos em alumínio eram novidade e os elevadores era algo valorizado e não padronizado. Nesta altura só eram praticamente publicitadas as zonas nobres da cidade, o valor estava destacado na zona das Antas, sendo 50% mais elevado que a segunda zona, Boavista/Campo Alegre. Esta zona sofreu uma reformulação a fundo, foi aqui feito um projeto urbano especial capaz de a requalificar, sendo de igual forma o sítio mais alto da cidade, o mais salubre. A salubridade sempre foi uma questão essencial no Porto devido à tuberculose, à humidade etc. Aparecem apenas referenciadas 9 zonas em 19 o que transparece o tamanho da cidade neste ano.

1985 - A casa da nova classe média

Passaram já 11 anos da revolução e existe agora uma nova estrutura das classes sociais, tendo lugar um aumento significativo das pessoas ditas pertencentes à “classe média”. Os principais protagonistas dos processos de modernização são essas classes: tornam-se os grupos sociais mais escolarizados, que não correspondem necessariamente aos grupos com mais capital, grupos esses que se constituíram como um produto dos processos de democratização do ensino que começou ainda antes da revolução mas deu frutos nesta altura e isto conduziu a mudanças significativas na habitação.

Entre 1970 e 1990 foi feito pelo Estado um grande investimento nas infraestruturas, água, luz e gás, algo que veio relativamente atrasado em relação aos nossos pares europeus. Até aos anos 80 comanda a iniciativa privada, construiu-se praticamente sem planeamento e só a partir dessa altura começam a ter lugar os planos diretores municipais mas, visto que a velocidade a que a cidade se ia desenvolvendo era maior à da efetivação dos planos, estes só passaram a funcionar em pleno nos anos 90 já depois de bastante edificação ilegal e de muito desregulamento.

A falta de identidade que hoje atribuímos às periferias não era nesta altura interpretada dessa forma, sendo antes uma modernidade muito apreciada e o crescimento das periferias principiou. Também iniciou nesta altura a diferenciação e segmentação dos edifícios atribuindo-lhes nomes. Uma proporção cada vez maior da população, sobretudo dos jovens escolarizados ativos, passou a viver em movimentos pendulares.

A principal razão para este crescimento ter lugar deveu-se à criação do crédito bonificado em 1976. Este regime de crédito foi criado para apoiar a compra de casa própria e absorveu muitos mais contratos que o regime normal, sendo que a generalidade dos empréstimos à habitação bonificado foi contratado pelo prazo máximo de reembolso de 30 anos. Foi um regime de crédito que teve em conta o rendimento per capita e isto levou a que muitas pessoas acrescentassem residentes na habitação para baixar a prestação.

O número de anúncios extraídos neste ano foi um pouco superior ao da década passada tendo um total de 62. As habitações com 1 quarto crescem significativamente e as habitações com 4 ou mais quartos diminuem. As habitações com 2 e 3 quartos são quase em igual número. O carro começou nesta altura a vulgarizar-se e a garagem aparece referenciada em quase metade de todos os anúncios, 49%.

Começa a ser referenciado o uso de mármore, a lareira e a cozinha equipada. Ao nível das zonas já aparecem anúncios referentes à zona da Foz que surge logo como a zona mais valorizada, mas ainda só são referenciadas 11 zonas, apenas mais duas que uma década atrás.

1995 - A casa para todos

A revolução de Abril e o seu sonho já vão longe, teve assim lugar a consolidação da democracia. Esta demonstrou-se pela crescente falta de interesse na política que vem normalizar o seu amadurecimento. Passaram cerca de 10 anos desde a entrada de Portugal na CEE o que originou uma progressiva baixa das taxas de juro, e com isto veio também uma entrada muito grande de fundos comunitários o que resultou numa melhoria no nível de vida da população.

Nesta altura comprar uma casa era quase como comprar um carro tendo em conta as facilidades que eram dadas, era fácil e rápido. As restrições no mercado de arrendamento também ajudam a explicar esta procura. A casa era vista como um investimento e a publicidade de imobiliário dessa altura apelava a isso, o dinheiro no banco era interpretado como um erro, comprar casa era um investimento seguro. Mesmo às famílias com menores rendimentos foram concedidos créditos. Este ano representa a fase de luxo do imobiliário português, através do acesso generalizado à habitação que coincidiu com o apogeu da edificação e com a explosão do crédito.

Este ano os anúncios aumentaram muito significativamente relativamente ao ano de 1985 passando de 62 para 332.

Em 1995 tem lugar ainda a inversão de “tipos”, em que o número de T1 supera o número de T4. O preço médio por “tipo” das habitações também subiu e em todos os “tipos”.

Nesta altura as habitações já abandonaram por completo as alcatifas e o chão em madeira aparece com toda a sua variedade. Viver num prédio é algo “moderno” e são muitas as referências a “duplex”, “triplex” e “último piso”. O condomínio fechado aparece também nesta altura como uma forma de comunidade residencial muito apreciada. Percebemos o investimento feito em prédios de qualidade para uma clara sociedade de consumo.

É um período de abundância, onde o mais é bem vindo. Foi criado um estilo de vida à volta do imobiliário, mais apartamentos, mais materiais, mais estatuto associado.

A cidade cresceu bastante nesta altura e a periferia também. De 11 zonas noticiadas em 1985, agora aparecem 17 zonas, num total de 18, sendo que a única que não aparece noticiada é a zona de Azevedo que nunca é referenciada no período estudado. Além de 6 novas zonas dos anúncios, cobrindo praticamente toda a cidade, todas as 11 anteriores aumentaram o seu preço relativamente há dez anos atrás. Existem mais zonas e as existentes ficaram mais caras.

2005 - A casa no sítio ideal

Nesta altura a propriedade já está banalizada há alguns anos como a modalidade dominante é um dado adquirido para a grande maioria das pessoas pelo que os conteúdos distintivos passam a centrar-se exclusivamente na localização. A questão da casa própria apresenta-se como uma escolha simples, entre comprar e arrendar e face às condições oferecidas pela banca no acesso ao crédito, muito particularmente as baixas taxas de juro, a primeira opção apresenta-se muito mais vantajosa.

A partir de 1999 Portugal e os restantes membros da CEE deixam de controlar as taxas de juro do mercado interbancário, que passou a ser controlado pelo Banco Central Europeu. As taxas de juro que registavam descidas até 1999 começam agora a subir e estamos agora com o Euro como moeda. No ano de 2003 foram revogados os regimes de crédito bonificado e também esse ano é o primeiro onde a edificação inicia a curva descendente mas, como tudo, vem com um atraso significativo no imobiliário, nada disto parece ter efeitos ainda, este é um ano de vários recordes durante o período estudado.

Em 2005 foi o ano com o maior número de anúncios, uns impressionantes 424 recolhidos numa semana. Existia nesta altura uma lógica imobiliária que consistia na valorização do arquiteto como imagem de marca do empreendimento. A cidade do Porto renovou muitas infraestruturas resultado de no ano de 2001 ter sido Capital Europeia de Cultura e a venda de habitações estava no seu auge.

Os preços foram os mais altos de todo o período estudado com uma média de preços anunciados de T0 e T1 – 95000€ ; T2 – 123000€ ; T3 – 183000€ ; T4 ou superior – 274000€. O T1 atingiu o seu máximo este ano, sendo que cerca de 1/4 de todas as habitações (consideradas no anúncios) eram T0 ou T1. O T4 foi pouco mais de metade estando presente em 13% dos anúncios. O T2 e T3 mantêm cerca de 2/3 do total.

Nesta altura o número de anúncios que referem a garagem ultrapassa os 2/3 e é o maior de todo o período, um lugar para o carro é indispensável. A varanda, a exposição solar e o número de frentes é algo que surge frequentemente no anúncio o que indica uma vontade de maior abertura das casas para o exterior, para o ambiente.

Em termos de zonas aparecem um total de 16, menos uma que há 10 anos atrás, e a zona que desapareceu foi o centro histórico. Esta zona está comprometida e ninguém comprava para demolir e construir de novo, os promotores procuravam terrenos livres e construíam, a reabilitação era ainda algo pouco comum. A zona mais cara com destaque é Foz, Nevogilde e Marechal que além de ser a mais “cara” deste ano é também a mais dispendiosa de todo o período estudado. A zona das Antas/Velasquez que à 30 anos era a mais cara está agora em sexta posição. A zona mais barata da cidade deste ano era Corujeira/Campanhã, sendo que a diferença da zona mais “cara” para a mais barata era de cerca de duas vezes e meia. Das 16 zonas anunciadas,

9 atingem o seu valor mais alto neste ano.

Nesta altura pensava-se ainda em crescimento e prosperidade no entanto, pior que pensar desta forma, foi supor que isso não mudaria, tendo a realidade sido bem diferente.

2015 - A casa do banco

Como referido anteriormente a partir de 2003 a edificação diminuiu e foram revogados os regimes de crédito bonificado. No entanto, em 2008 foi dada a “machadada final”, foi o ano em que teve lugar a crise do *Sub-Prime*. Em 2008 por toda a Europa se sentiram as consequências da crise do imobiliário nos Estados Unidos.

O crédito tornou-se de difícil acesso, principalmente para quem mais precisa dele, os jovens, sendo exigidas várias garantias. Com a diminuição da aquisição de habitação, o reverso é o aumento de arrendamento, mas este é um fenómeno difícil de quantificar rigorosamente.

A solvência das famílias foi posta em causa sendo que houve um número significativo que não aguentou a subida dos juros e teve de devolver a casa. O período entre 2008 e 2011 foi um período de estagnação na edificação, ninguém na cidade se arriscava a construir. Três anos depois, com o programa de assistência financeira, acentuou-se ainda mais a crise. O investimento público foi residual, os contribuintes estavam endividados, a taxa de desemprego era elevada e as entidades bancárias tinham falta de liquidez pelos exageros cometidos. Tudo isto influenciou gravemente o sector da construção, sendo este o sector que funciona como barómetro da economia.

Relativamente aos “tipos”, os T2 e T3 representam 2/3 do total sendo o outro terço dividido entre “T0 ou T1” e “T4 ou superior”. Os preços médios por “tipo” baixaram consideravelmente em relação a 2005, cerca de 25%, para valores compreendidos entre 1985 e 1995.

Nos acessórios valorizados, aparecem novidades nos anúncios em 2015 como: a “aspiração central”, a “caixilharia dupla”, o “pavimento em soalho” e os “painéis solares” que são cada vez mais comuns. Um dos fatores que aparece particularmente neste ano é “remodelado/restaurado” que é o 9º fator que mais surge este ano nos anúncios consultados.

A sociedade Porto Vivo criada para reverter a desertificação que se vinha a sentir no Centro Histórico tem agora resultados que são visíveis nos anúncios de 2015. Nas zonas aparecem referenciadas 15, menos uma que no ano anterior estudado. As zonas que desapareceram dos anúncios foram Pinheiro Manso e Baixa Este. Houve quatro zonas que tiveram o seu valor máximo em 2015: a do Campo 24 de Agosto/Bonfim ; a da Constituição/ Marquês ; a zona de Cedofeita; e a zona do Centro Histórico. Sendo que o Centro Histórico da cidade teve o segundo maior valor deste ano, apenas mais baixo a zona da Foz/Nevogilde/Marechal.

Se atualmente os anúncios afiguram-se como conteúdos museológicos, no passado foram substrato inegável e foram estes que narraram uma história com 3 pontos de viragem: Pós-Revolução, Crescimento, Crise.

Interpretação das razões

-

Porque mudou

A presente dissertação teve como principal objetivo compreender o que as pessoas queriam nas suas habitações, onde a queriam e como e porquê essa perceção do que é valorizado mudou ao longo dos últimos 40 anos na cidade do Porto. O estudo da habitação compreendeu, como demonstrei, uma escala macro, salientando-se o estudo da habitação relativamente aos sectores económicos, políticos e culturais e uma escala micro, que se prende com as decisões individuais.

No ponto de partida da investigação estiveram três perguntas interdependentes:

Como mudaram os “tipos” habitacionais e porquê?

Quais as características das habitações mais valorizadas ao longo do período estudado e porquê?

Como variou o valor das zonas da cidade e porquê?

A pesquisa demonstrou a pertinência destas perguntas, de que forma se relacionavam, e que narrativa contavam acerca das mudanças que tiveram como ponto de partida a compilação dos anúncios sobre a oferta de habitação recolhida no Jornal de Notícias como método inicial apresentado.

Os anúncios de imóveis são o ponto de encontro entre dois percursos: o culminar de um percurso feito pelo promotor/construtor até ao início do percurso do comprador/utilizador. Percursos feitos separadamente mas que se encontram neste ponto. Em Portugal, o “boom” do imobiliário e dos anúncios sobre a oferta de imóveis tiveram lugar na era pré-internet, tendo a imprensa escrita sido o seu suporte fundamental. Foi esta a razão da abordagem específica, uma vez que com a internet os anúncios de imóveis perdem em diversidade formal, conteúdos e ideologias e ganham em realismo, com o 3D e a projeção virtual.

Nunca é tarefa fácil escrever e refletir sobre um período que se passou antes da nossa existência e que se conhece sobretudo através de informações intermediadas, seja através de livros ou de opiniões de outras pessoas. Assim, decidi contar esta história através dos anúncios de jornal, para ter uma amostra alargada que permitisse entender a mudança. Depois de entender a mudança tentei chegar às suas razões, o porquê. A história contada mostra como mudou, mas tão importante como perceber de que forma mudou é perceber o porquê dessa mudança.

Conseguimos observar como a estrutura familiar se modificou e como esta levou à diminuição do número médio de quartos, os “tipos” habitacionais.

Todas as características valorizadas são necessidades existentes e essas foram-se alterando. A razão das mudanças tem várias explicações. Algumas passaram a ser padrão, o que é aceitável aumentou e a necessidade voltou-se para algo diferente. Existiu um acompanhamento de tendências que se foram criando através das expectativas impostas por promotores e vendedores. Aquilo que foi usado para se afirmar como distintivo de classe alterou-se. A facilidade e acessibilidade aos bens de consumo e a mudança de uma sociedade militante para uma sociedade de consumo levou a um novo estilo de vida que se corporizou em novas divisões interiores/exteriores e formas de comunidade residenciais. Existiu uma alteração da preferência do que é confortável e melhor em termos higiénicos, estéticos, de saúde e práticos. Houve uma maior preocupação em aproveitar o Sol ou a luz natural e a quantidade de espaço disponível. O espaço disponível na habitação passou a ser muito valorizado. Também existiram algumas características valorizadas como os acessórios que mudaram ou sofreram evoluções técnicas e se vão substituindo ou desaparecendo.

Na análise das zonas, da localização das habitações compreendi como estas são uma fusão entre as condições naturais do local e uma certa imposição das decisões da Administração Pública. As localizações ou as boas localizações foram mais uma imposição da Administração (sendo que tal

facto tende a representar pressões de grupos de interesse) mas com seu poder de planejar, construir e infraestruturar tem a capacidade de decidir as novas localizações de interesse, sendo aqui o peso da decisão individual menor do que muitos pensam. Como podemos observar na alteração de valor das zonas, praticamente sempre que houve um aumento de valor numa zona na cidade isso aconteceu por ter existido algum tipo de investimento público naquele local.

Assim, a dissertação conflui com possíveis respostas para as questões de investigação levantadas, através das preferências feitas nas descrições dos anúncios. Tais preferências, afiguram-se como um encontro entre a interpretação que a oferta faz das expectativas da procura e as expectativas da procura propriamente ditas. Penso que do lado da oferta existe normalmente uma exploração do existente bem sucedido, sabendo estes agentes que do lado da procura também há uma propensão de seguir a tendência atual. A alteração das preferências sucede, frequentemente, da criação de necessidades impostas por uma nova conjuntura. Isto leva a que do lado da oferta alguns agentes antecipem as expectativas deste novo momento e procurem novas formas de atração. Tornando assim as preferências do que é valorizado mais impostas e menos opções livres entre várias alternativas.

Uma leitura de continuidade...

Ao estudar o imobiliário vemos como esta foi uma das áreas que mais espelhou as mudanças que aconteceram nos últimos 40 anos. Este período foi analisado através de três grandes momentos, muito influenciados pelas respetivas conjunturas, sendo que estas são sempre totalmente diferentes das anteriores.

Acredito que presentemente se está a formar um quarto momento. Tem lugar um novo crescimento, distinto dos anteriores. Enquanto o anterior teve como substrato a facilidade de acesso ao crédito, a nova conjuntura de crescimento pós-crise na cidade está intimamente ligada ao turismo, reflexo de um trabalho que esteve a ser desenvolvido durante anos e que está agora a ser capitalizado. A habitação no Porto tem sofrido as dinâmicas próprias de uma cidade que está crescer através do turismo. Estas dinâmicas são conhecidas de outras cidades europeias e podem trazer tantos benefícios como consequências negativas. Assim, temos agora a oportunidade de estudar a lição de cidades como Barcelona, Santorini e Veneza para não serem cometidos os mesmos erros e poder fazer-se deste crescimento algo sustentado com benefícios para toda a cidade e não apenas o seu centro.

Com a mudança da conjuntura vem também a mudança dos requisitos dos utilizadores que evoluem e se alteram. Isto dificulta uma análise prospectiva, mas acredito que o que será valorizado nas habitações vai ser muito dependente deste novo fator de crescimento na cidade.

Referências Bibliográficas

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 1951

Mercado Fundiário

Afonso, R. B. (1992). Valore e Forma Urbana - La strutturazione dello spazio e la catalise urbana . Veneza: Dissertação de Doutoramento.

Aydalot, P. (1985). Économie régionale et urbaine. Paris: Economica.

Carlos Baptista Lobo, E.L. (2016). A Classificação do Solo. Lista Este estudo foi elaborado no âmbito do GAPTEC – Universidade de Lisboa com o apoio da Fundação Luso-Americana para o Desenvolvimento (FLAD)

Evans, A. (1983). The Determination of the Price of Land. Urban Studies.

Friedman, D. D. (1986). Price Theory: An Intermediate Text. South Western.

Harvey, D. (1985). The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

Kaufman, J. (2014). The Personal MBA . Dom Quixote.

Kahneman, D. (2011). Pensar Depressa e Devagar . Circulo de leitores.

Marx, K. (1867). O capital. Hamburg: Friedrich Engels.

Pardal, C. B. (2011). Patrimonio Imobiliário Referências para a avaliação. Coimbra: Almedina.

Rebelo, E. M. (2002). Mercado Imobiliário e Transformações Urbanas (dissertação de Doutoramento em Engenharia). Porto: Faculdade de Engenharia.

Robin Goodchild, R. M. (1985). Development and the Landowner: An Analysis of the British Experience. London: George Allen & Unwin.

Venuti, G. C. (1967). La Administracion del Urbanismo. Barcelona: Gustavo Gili, S.A.

Transformadores do Espaço Urbano

Afonso, R. B. (1992). Valore e Forma Urbana - La strutturazione dello spazio e la catalise urbana . Veneza: Dissertação de Doutoramento.

Aydalot, P. (1985). Économie régionale et urbaine. Paris: Economica.

Borja, J. (2003). La Ciudad Conquistada. Madrid: Alianza.

Caiado, A. C. (2006). Gestão de Instituições Financeiras. Lisboa: Silabo.

Correia, P. V. (2002). Políticas de Solos no Planeamento Municipal. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

Cruz, M. L. (2009). História Comparada Dos Sistemas Bancário E De Crédito. Centro de Historia.

Evans, A. (1983). The Determination of the Price of Land. Urban Studies

Friedman, D. D. (1986). Price Theory: An Intermediate Text. South Western.

Harvey, D. (1985). The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization. Baltimore: Johns Hopkins University Press .

Kaufman, J. (2014). The Personal MBA . Dom Quixote.

Marques, M. M. (2000). O endividamento dos consumidores. Almedina.

Marx, K. (1867). O capital. Hamburg: Friedrich Engels.

Matias, M. N. (2002). O crédito à habitação em Portugal . Vida Económica.

Mazza, L. (1990). Il suolo ineguale. Urbanistica 98.

Mota, J. C. (1998). Agente de Transformação Urbana . Porto: Dissertação de Mestrado.

Pais, M. A. (2011). Valorização do Ativo Imobiliário dos Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses e suas Características . Premio Andre Jordan .

Pardal, C. B. (2011). Patrimonio Imobiliário Referências para a avaliação. Coimbra: Almedina.

Pereira, S. M. (2012). Visite o andar modelo. Lisboa: Caleidoscopio.

Peto, R. (1997). Market information management for better valuations. Property Valuation and Investment.

Rebelo, E. M. (2002). Mercado Imobiliário e Transformações Urbanas (dissertação de Doutoramento em Engenharia). Porto: Faculdade de Engenharia.

Robin Goodchild, R. M. (1985). Development and the Landowner: An Analysis of the British Experience. London: George Allen & Unwin.

Topalov, C. (1974). Les Promoteurs Immobiliers. Paris.

Venuti, G. C. (1967). La Administracion del Urbanismo. Barcelona: Gustavo Gili, S.A.

Os modos de vida, a expectativa

Barreto, A. (Writer), & Pontes, J. (Director). (2011). Portugal, um retrato social [Motion Picture].

Matos, F. L. (1994). Os bairros socais no espaço urbano do Porto: 1901-1956 .

Pelayo, R. (2012). Vanguarda e Hibridismo na Arte Portuguesa do século XX. Porto: Textiverso.

Pereira, S. M. (2012). Casa e mudança social . Lisboa: caleidoscopio

Pereira, S. M. (2014). Visite o andar Modelo . Lisboa: caleidoscopio.

De cidade a metrópole

Afonso, R. B. (1992). Valore e Forma Urbana - La strutturazione dello spazio e la catalise urbana . Veneza: Dissertação de Doutoramento .

Brites, J. P. (2009). Planeamento Urbano e Sistema Fundiário - Prova Final para Licenciatura em Arquitetura. Porto

Marques, H. (1990). Porto: percursos nos espaços e memórias. Porto: Afrontamento.

Martins, I. C. (2011). Os territórios da qualidade de vida no Porto, Dissertação apresentada à Faculdade de Letras da Universidade do Porto para Doutoramento.

Matos, F. L. (1994). Habitação cooperativo no Grande Porto (1974/94). Revista da Faculdade de Letra - Geografia I série, Vol X/XI .

Pardal, C. B. (2011). Património Imobiliário, referência para a Avaliação. Coimbra: Almedina.

Portas, N. (1986). O Processo SAAL: Entre o estado e poder local . Revista Crítica de Ciências Sociais n' 18/19/20

Webgrafia

Porto, C. M. (n.d.). “O Porto e os seus Planos” disponível em <http://www.cm-porto.pt/pdm/os-planos-do-porto>. Consultado em várias datas

Visite o andar modelo

Pereira, S. M. (2012). Casa e mudança social . Lisboa: caleidoscopio

Localização, Localização, Localização

Pereira, S. M. (2012). Casa e mudança social . Lisboa: caleidoscopio

Ray Pahl, L. S. (2004). Personal Communities: Not Simply Families of ‘Fate’ or ‘Choice. Current Sociology .

Anexos

-

Anexo I - Lista com todos os anúncios

Anexo II - Mapa da cidade com os tipos

Anexo III - Características Valorizadoras

Anexo IV - Médias de valor com a redução às áreas mínimas do RGEU

Anexo I

-

Lista com todos os anúncios

LOCAL	TIPO	AREA	PREÇO (em contos)	PREÇO (em 2015)	TITULO
Carvalhido	-	-	395	54573	Apartamentos
à Circunvalação	-	-	450	62172	Por 450 Contos
Ao Bonfim	-	-	desde 450	62172	Apartamentos ao Bonfim
A Santa Catarina	-	-	460	63553	A Santa Catarina
Circunvalação	-	-	530	73224	À Circunvalação
Rua F. Tomás	-	-	570	78750	Andares com Garagem
Ramalda Alta	T1	-	600	82895	Andares na Ramada Alta
Salgueiros	T3	-	600	82895	Andares
Rua do Monte Cativo.	T2	-	600	82895	Andares
Carvalhido	T2	-	650	89803	Andar no Carvalhido
Av. Fernão Magalhães	T2 +1	-	650	89803	Por 650 contos
A campanha	T3	-	650	89803	Andar
Circunvalação de S. Roque	T2	-	desde 680	93949	Andares
Rua da Alegria	T2	-	690	95329	Andares
Rua da Alegria	T2	-	690	95329	Andares Modernos
Corujeira	T2	-	730	100852	Andar
A rotunda da Boavista	-	-	750	103615	A rotunda da boavista
Praça da Republica	T4 ?	-	750	103 615	Moradia
Rua da Constituição	T2+1	-	800	110522	Por 800 contos
Av. Da Boavista	T2	-	810	111904	Andares
Rua N.S.de Fatima (Boavista)	T3	-	890	122956	Andares
Na Boavista	-	-	900	124338	Andar Exelente
Sá da Bandeira	T3+1	-	1000	138153	Andares
Em Sá da Bandeira	T3 +1	-	1000	138153	Andares
Ramalda Alta	T4	-	1050	145061	Andares na Ramada Alta
Santa Catarina	4 quartos?	-	1180	163021	Vivenda 3 frentes
Rua S. Catarina	T4	-	1190	164412	Moradia 3 frentes

	<div> <div>1975</div> <div> <div>DESCRİÇÃO</div> </div> </div>
	Ao Carvalhido, (isentos Sisa), em predio novo, forrado e alcatifado. Divisões independentes. Trata e mostra.
	A circunvalação, transporte a 50 metros, andar com maravilhosos aposentos, alcatifado.
	desde 450 contos, para habitação do proprio ou rendimento, em magnifico bloco a acabar de construir com elevador. Ver todos os dias na Rua Jo'se Teixeira Barreto
	Em predio moderno, com transporte à porta. Boa transacção.
	Isentos de Sisa, em predio novo independente. Amplas divisões.
	Isentos de Sisa, zona residencual em prédio novo. Independente. Amplas divisões. Boa aquisição.
	Em construção na R.Brito Capelo
	Junto à cidade, em predio novo com entrada independente e garagem individual, com 3 quartos, cozinha, 2 quartos de banho, depensa e sala de jantar.
	Em predio novo, de boa contrução, compondo-se cada habitação de 2 quartos, sala de jantar, cozinha, quarto de banho completo, hall e despensa.
	Em predio moderno com cozinha, sala, 2 quartos e quartos de banho. Tem terraço. Alcatifado e forrado a papel
	À Av. Fernão Magalhães, optimo andar, 2+1 quartos, cozinha, sala comum, dispensa, banho completo. Construção Impar.
	A campanhã c/ 3 quartos, cozinha, sala de jantar, 2 quartos de banho. Varandas.
	Vendem-se, em predios novos transportens à porta. Com 2 quartos de cama, roupeiros, quarto de banho completo, sala comum, cozinha com moveis e exaustor, depensa, quarto de arrumos, banho de serviço e amplas varandas. Têm instalação para máquina de roupa e louça.
	c/ 2 quartos, restantes divisões, terraço, alcatifado e forrado a papel
	Na rua da Alegria, esplêncidos c/ 2 bons quartos, restantes divisões, c/terraço, alcatifados e forrados a papel .Tem isenção de Sisa
	Junto ao mercado de frutas da Corujeira. Com 2 bons quartos c/roupa boa sala comum. Quanrto de banho completo, quinta e garagem independete. Predio novo requesitando e cavamento de 1ª
	Andares c/garagem- Isentos - Em grandioso bloco, com ascensor, farrados e alcatifados. Amplas divisões, aquecimento. Etc...
	4 quartos e restantes divisoes, a precisar de algumas obras
	Na Rua da constituição dispondo de 2+1 quartos, sala comum, cozinha, despensa, 2 quartos de banho. Bons acamentos. Construção Solida.
	c/2 quartos, restantes divisões, com aquecimento e bons acabamentos. Garagem e arrumos
	3 quartos com 2 banhos sala comum, alcatifados e forrados a papel.
	na boavista, predio de grande imponencia c/2 asc. sumptuosa entrada. Caixilho aluminio e restantes materiais de 1º ordem. Possui 4 quartos, grande sala comum, 2 quaetos de banho. Cozinha com moveis. Despensa magninifca terraço e garagem
	3+1 quartos, 2 banhos restantes e forrado a papel
	Em Sá da Bandeira na parte alta da Rua, com 3+1 quartos . 2 banhos, depensas, cozinha c/moveis, sala comum c/aquecimento, com direito a garagem.
	Em construção na R.Brito Capelo
	Em magnifico local de R
	Face à cidade. Revestida a porcelana, dentro jardim com quintal e garagem lateral. Possui 4 quatos, 2 quartos de banho, hall, sala de estar, escritorio, depensa e cozinha .

Zona da Corujeira	T4	-	1200	165793	Moradia no Porto
Ao Campo Alegre	T4	-	1330	183754	Andares
Praça Velasquez	T5 +1	-	1800	248690	Lindo Andar
Rua Duque de Saldanha	-	-	-		Moradia no Porto
500m da Rotunda da Boavista	T10	-	-		Moradia
Campanha	-	-	-		Predio
Av. Doutor Antunes Guimarães	-	-	-		Comunicado
Na Av. Da Boavista	T3	-	-		Andar de Luxo
Av. Camilo	T3	.	.		Andares para Habitação Propria
Praça Velasquez	T6	-	-		Sensacional andar
Rua Santa Catarina	-	-	-		Moradia
-	T4	-	-		Andares Modernos
Rua de Cedofeita	-	-	-		Apartamentos
Rua de Requesende	-	-	-		Apartamentos
Ao marquês de Pombal	-	-	-		Apartamentos
Na Av. Da Boavista	T3+1	-	-		Andar
Rua Ramalho Ortigão	-	-	-		Moradia no Centro
Rotunda da Boavista	-	-	-		Na 1a Zona do Porto
Av. Doutor Antunes Guimarães	T5	-	-		Magnifico Andar

	2 pisos, 4 quartos, 2 salas, cozinha, 2 casas de banho, despensas, garagem e quintal. Toda alcatifada e forrada a papel, em exelente estado de conservação. Otimo negocio, de particular a particular.
	Ao campo alegre, novos c/3+1 e 4 quartos, cozinha, sala de jantar ou sala comum, 2 quartos de banho, garagem. (Enquadrados nos decrestos de isenção de Sisa.)
	à Pr. Velasquez, c/ 5+1 quartos, 3 banhos, restantes divisões, c/arrumos, alcatifado, forrado a papel c/aquecimento.
	Com 2 Pisos e boa cave toda dividida, no centro da cidade, perto de 2 liceus e escolas, quintal com anexos, toda alcatifada e forrada com bons papeis, candeeiros e alguma mobilia. Bons quartos de banho Chauffage automática a oleo.
	a 500 m da Rotunda da Boavista, c/10 divisões p. Quintal
	de 3 pavimentos, situado na Rua da Estação de Campanhã, ótima construção.
	As construções Girassol informa todos os interessados em casa para habitação propria ou para rendimentos próprio que só durante alguns dias aceitam inscrições a preços especiais. Casas prontas a habitar, junto à Av. Antunes Guimarães (esta perpendicular à Av. Boavista) na cidade do Porto. Casa com todas as comunidades, alcatifas, aquecimento, cilindro para aguas quentes. cozinha tipo italiano, extractores de fumos, renovadores de ar, em predios de boa construção, todos com elevadores.
	Em prédio acabado de construir. Dispoe de 3 quartos principais, quarto de empregada, copa, despensa, 3 quartos de banho, 2 halls, grande sala comum e garagem
	Preido em contrução na Avenida Camilo, em frente ao Liceu Alexandre Herculano, com 3 quartos, 2 q. De banho, sala comum cozinha e 3 elevadores. Construção de 1º. Vende empresa construtora, local sossegado, facilidade de estacionamento, em posição sul-nascente.
	Na praça Veslasquesz, em grandioso imovel linda panorâmica, com hall, 6 quartos, 4 quartos, cozinha copa, despensa e arrumos. Só visto.
	3 Frentes, 2 pav. Maravilhosos Aposentos, garagem, jardim e quinta, Autocarro à porta, execional Situação. Alcatifada e forrada a Papel
	De exelente construção, com 4 quartos, sala comum 2 quartos de banho, cozinha, copa, garagem e arrumo, independente, em ótima zona da cidade, central e com transportes à porta.
	À rua de Cedofeita, em predio novo c/elevador, com amplas divisões independentes e cozinha c/luz directa. Isentos de Sisa
	Com hall, sala comum, quarto, cozinha, despensa, quarto interior e ampla varanda. Alcatifados e paredes revestidas a papel: exterior a azulejo e aluminio.
	Ao Marquês de Pombal com sala comum, quarto, cozinha, e arrumos, alcatifados, boa construção.
	Na Av, da Boavista, junto à Rotunda, 3q. + 1 sala comum, 2 WC. Cozinha e copa
	Composta de cave, r/c e 1º andar, muitas divisões, conservação exelente.
	Numa das melhores Ruas à Rotunda da Boavista, bonita vivenda devoluta, de 4 frentes c/invulgar estética de projecção e impecavel estado de conservação composta de ampla cave e entrada directa, r/c e andar de todo o conforto, gr. Garagem, telefone, bonito jardim e pequeno quinta.
	Na Av. Antunes Guimarães com 5 quartos, 3 q. De banho, imponente sala comum. Elevadores e requisitos próprios de alto conforto. Tem garagem.

LOCAL	TIPO	AREA	PREÇO (em contos)	PREÇO (em 2015)	TITULO
Praça Veslasquez	T13	-	20.000	386162	Moradia à Antas
Padre Antonio Vieira (Campa	T1 T2 T3	-	-		Andares
Carvalhido	T2	-	-		Excelente andar
Foz	T5	-	11000	212389	Foz
Foz	T2	-	-		Andar foz
Na Boavista	T3	.	4950	95575	T3 na Boavista
Rua do Gondarem	T4	-	10000	193081	Andar T4
Passeio Alegre (Foz)	-	-	13000	251005	Moradia na Foz
Antas	T4	150m2	-		T4 às antas
A.V. França	T4	-	6700	129364	T4 à Av. De França
Antas	T2	-	-		Moradia de Luxo
Constituição	T1	-	2600	50201	Apartamento
Ao Jardim de Arca de Agua	T2	-	3800	73370	2º andar
Ao Hospital Semide (Antas)	T2	-	3400	65647	2º andar
Prox. Sá da Bandeira	T3+1	-	6500	125502	3º andar
Antas Pr. Velasques	T5+1	-	-		Andar de Luxo
Antas	-	-	-		Moradia de Luxo
Campo Alegre	T2+1	-	-		Campo Alegre
Boavista	T1	-	3750	72405	Boavista
Carvalhido	T1	-	2850	55028	Carvalhido
Foz	T3	-	6950	134191	T3 Foz
À faculdade de Economia	T2	120	4250	82059	Andar Excelente
Praça Veslasquez	T3+1		11000	212389	
Corujeira	T2	-	3370	65068	Corujeira
Carvalhido	T2	-	3500	67578	Carvalhido
ça Velasquez, Rua Rodrigo Al	T4	-	7200	139018	Andar - à Pr. Velasquez
Paranhos	T3	135	4950	95575	Andar Excepcional
Prelada	T3	-	5700	110056	T3 à Quinta da Prelada
Constituição	T3	-	4800	92678	Constiução

	Com 13 divisões todas com janelas em estilo clássico, com garagem para quatro carros e quintal, proximo da praça Veslasquez.
	Habitações T1, T2 e T3 com lugar de garagem e arrumos na cave quartos com roupeiros. Boa construção e acabamentos junto a liceus e estação C.F. Transportes à porta.
	Acabamentos de 1ª qualidade, tem 2 quartos quarto de banho completo, cozinha mobilada, sala comum, despensa quarto arrumos, lavandaria, zona sossegada. Possibilidade de garagem e financiamento.
	Vistas para o mar
	T2 com garagem e arrumos. Excepcional preço. Possibilidade de financiamento
	Novo com sala comum, cozinha despensa lavandaria, 2 banhos varanda e roupeiros. Excelente
	Rua do Gondarem, na Foz, c/ fogão de sala, garagem individual e arrumos. Com vistas para o Mar.
	Mesmo no Jardim do Passeio Alegre (Foz) ótima construção, boa conservação, grandes divisões, bela paisagem.
	Junto ensinos, saúde, stcp, pronto a habitar 3 banhos, 1 privativo, roupeiros, varandas. Garagem individual
	Prontos a habitar, 3 casas de banho (uma privativa) e garagem.
	Construção 2 anos de cave, res-do-chão e andar, amplo salão de convívio, 2 suites 2 quartos c/quarto de banho, quarto de empregada e escadaria em Marmore, lareira de marmore, Cozinha Miele, lavatórios duplos, torneira de banho Marmoli a ouro, centrais de aquecimento, alarme, poço em pedra, jardim à volta tratado
	Zona da constituição, moderno, 1 quarto de banho completo, cozinha c/exaustor e armários, sala de jantar, etc
	Mordenado, 2 quartos, quarto de banho, cozinha, despensa, sala comum e quarto de arrumos
	zona das Antas, novo com 2 quartos, quarto de banho, cozinha sala comum
	Usado, 3+1 quartos, quarto de banho completo cozinha, despensa, sala comum banho de serviço e uma vaga de garagem.
	Novo Pronto a habitar, 5+1 quartos 3 banho +1 de serviço, cozinha sala comum c lareira e despensa arrecadação, arrumos e garagem individual
	Nas Antas nova, no interior de um jardim com 500m2 Cave rc e 1º andar, boas divisões, Garagem para 2 carros, aquecimento e todo o conforto moderno.
	Suite, fogão de sala, garagem, arrumos na cave, pronto a habitar.
	T1 com terraço e garagem
	com garagem e arrumos
	T2 com garagem . 4250 contos - Novo, localização e construção excepcional, 2 quartos, 2 quartos de banho completos, grande sala comum cozinha mobilada depensa e garagem, area de 120m2
	Garagem individual
	Com garagem
	Junto ao Hotel Antas, andar com 4 quartos, 2 q.de banho, sala comum, cozinha mobilada, roupeiro, grande varanda e garagem privativa p 2 carros.
	Em Paranhos, excelente zona residencial, proximo dos liceus. Novo, com area de 135, 3 quartos, 2 q.de banho completos, sala comum, cozinha mobilada, depensa e garagem
	C/ garagem individual. Preço 5700 contos
	Sala comum, 3 quartos, 2 casas de banho, 4 roupeiros.

Liceu Antonio Nobre	T1	-	2600	50201	T1 ao Liceu Antonio Nobre
Rua da Boavista	T3	150	-		Andares T3
à R. Da Boavista	T1	-	2500	48270	A Lusitana Propriedades
Praça da Republica	T1	-	2590	50007	A Lusitana Propriedades
Ao H.S.Joao	T2	-	3500	67578	A Lusitana Propriedades
Nas Antas	T2	-	4000	77232	A Lusitana Propriedades
Na Boavista	T3	-	4950	95575	A Lusitana Propriedades
Foz	T3	-	6750	130329	Andar - Foz
Silva Tapada	T3+1	-	8600	166049	Andar nas Antas
Prelada	T3+1	-	4250	82059	Andar 3+1 Prelada
Antas	-	-	-		Moradia nas Antas
Damião de Góis (constituição	T5	-	15000	289621	O Melhor Andar da Cidade do
Av. Mar. Gomes da Costa	T3	-	12500	231351	Opurtunidade Unica
Praça das Flores	T2	-	3900	75301	1º Andar - Praça das Flores
Av. Da Boavista	T4	-	8500	164118	Moradia
Salgueiros	T3	-	4750	91713	Andar no Porto
à Praço Velasquez	T2	-	4000	77232	T2 à Prala Veslasquez
Boavista	T4+1	200	-		Andar
Carvalhido	T1	-	2850	55028	Apartamento
?	T2	110	3750	72405	Andar Mariani 3750
Rua do Campo Alegre	T3	-	5500	106194	Rua do Campo Alegre
Carvalhido	T2 +1	-	3850	74336	Carvalhido
Foco	T3	-	6500	125502	No Foco
Montes Burgos	T3	-	3700	71439	T3 Montes Burgos
Constituição	T2	-	4000	77232	Constituição
Palacio de Cristal	?	-	2600	50201	Palacio de Cristal
Antonio Nobre	T3+1	-	6500	125502	Antonio Nobre
Rua Monte Alegre	T1	-	2500	48270	Rua Monte Alegre (Ao BCG)
AV. Marechal Gomes da Cos	T2	-	5100	98471	A Av. Marechal Gomes da Cos
Costa Cabral	T4+1	-	8800	169911	T4+1 Costa Cabral
Carvalhido	T4	-	7200	139018	T4 Espetacular
Camapnha	T1 a T4	-	2400 a 4980		Perto de Campanha

	1 por piso com 150m2 e garagem em finais de acabamentos, na rua da Boavista, 390 a Cedofeita - Porto
	Apartamento tem estudo, juto à Rotunda da Boavista. C 35 m2 e cozinha independete. Novo
	Apartamento junto à Praça Republica, c/1 quarto, cozinha, sala comum, banho completo etc.
	Andar ao Hospital de S.Joao c/2 quartos, sala comum, 2 banhos, despensa cozinha e varnadas.
	2 quartos, Sala comum, 2 banhos, despensa, cozinha. Otimo Terraço
	Andar na Boavsita, com 3 quartos, 2 banhos (sendo 1 privativo) cozinha, despensa, lavandaria, varanda e roupeiros. Otimo Terraço.
	3 quartos e garagem
	T3+1 pronto a habitar, c/ 2 lugares
	C Garagem Individual
	A 200metros do Estadio, 4 frentes, em pedra e forrada pastilha. Estado impecavel .
Porto	Rua Damião de Gois - À Constituição, junto ao campo de tenis, bonita zona residencial, imovel de 3 frentes, muita luz e luxo, 5 amplos quartos (2 c/suites) grande sala comoum c/larerira e restantes divisões, arrumos e garagem.
	Sala c/80m2 e fogão, 3 quartos (um suite) + 2 banhos completos, garagem para 2 carros e arrumos. Otimas vistas.
	C 2 quartos, sala comum, 2 banho, hall, cozinha, copa e grande terraço. Construção recente
	De 3 frentes. A Precisar de obras de beneficiação. 4 quartos. Sala comum. 2 banhos. Garagem, jardim.
	Campo de Salgueiros, T3 c/garagem
	Com otimo terraço com sala comum, cozinha mobilada e 2 banhos. Forrado e alcatifado.
	Primeira Zona Boavista T4, pronto a habitar com telefone, bom preço, trata o proprio
	Amplo, com todas as divisoes independentes, 1 quarto, sala comum, cozinha c/marquise e quarto de banho completo.
	E restantes dias. Em Magnifico prédio, com 2 quartos, sala comum com 38 m2 e restantes divisões muito espaçosas, area 110 m2 .
	T3 com garagem e arrumos 5500 contos - novo
ta	T2 c/ garagem e arrumos
	com garagem e arrumos
	T1 - 2400 ; T2 - 3300 ; T2+1 - 3800 ; T3 - 4300 ; T4 - 4980

LOCAL	TIPO	AREA	PREÇO (em contos)	PREÇO (em 2015)	TITULO
Boavista	T4		19000	147108	Andar T4
Carvalhido	T1	-	8500	65811	T1 - 8500
Boavista	T1	-	11900	92136	T1 - 11900
Montes Burgos	T1+1	-	10000	85167	M.te Burgos
Montes Burgos	T2	-	12500	96781	M.te Burgos
Antas	T2	-	13500	104524	Porto - Est. Antas
Boavista	T6	-	75000	580689	Andar T6
Carvalhido	T1	-	9000	69682	T1 - Carvalhido
À Lusiada	T1+1	-	10500	81296	T1+1 T2+1
À Lusiada	T2+1	-	12300	95233	T1+1 T2+2
Circunvalação (S.Roque)	T2		12000	92910	T2 - Circunvalação
Constituição	T3	-	12300	95233	T3 - Constituição
Foz Alta	T2	-	21500	166464	T2 Foz Alta
Às Antas	T3	-	14500	112266	T3 Porto
Antas	T3	-	26200	202854	T3 Antas
Foz	T3+1	-	27500	212919	T3+1
Marquês	T3+1	-	28500	220662	T3+1
Boavista (Foco)	T3+1	170	30000	232275	T3+1
Boavista	-	-	27000	209048	Moradia . Boavista
Antas	-	-	34000	263245	Moradia - Antas
Escola Filipa de Vilhena	-	-	19500	150979	Moradia
Antas	T1 Duplex	-	15000	116137	Urgente
Antas	T3+1	-	15000	116137	T3+1 de Luxo
Carvalhido	T3 Duplex	-	14200	109943	Andares
Campo Alegre	T1+1	60	11500	89039	T1+1 ao Campo Alegre
Montes Burgos	T4	140	-		T4 Montes Burgos
Foz	T3	150	19000	147108	T3-Foz
Antonio Nobre	T4+1	-	37500	290344	T4 + 1
Corujeira	T2+1	-	11500	89039	T2+1 à Corujeira
Damião de Góis	T2	-	20000	154850	T2 R.Damião de Góis
Antas	T3	-	25000	193563	T3 Antas
Bonfim	T1	-	9000	69682	T1 - Bonfim
Constituição	T1	-	-		T1 - c/novo
Foz	T1	-	15950	123493	T1 - Foz
Rotunda da Boavista	T1	-	8250	63875	T1 - Rotunda da Boavista
Foz	T2	-	-		Vende-se T2
Campo Alegre	T1+1	-	12000	92910	T1+1 ao Campo Alegre
À Boavista	T2	-	12500	96781	À Boavista
Av. Rodrigues de Freitas	T2	-	11950	92523	T2 Usado

	DESCRIÇÃO	1995
	Rotunda da Boavista, usado, fogão de sala, marquise, despensa etc...	
	Usado - Carvalhido	
	Novo, com garagem. Boavista	
	Grandes Areas, bons acabamentos, com roupeiro e arrumos.	
	Grandes Areas, bons acabamentos, com roupeiro e arrumos.	
	Todo em Parquet, como novo, roupeiro e despensa	
	Na Av. Boavista, em frente ao Hotel Meridien. Grande sala comum em marmore, 5 q.b., sendo com banheira-massagem, 2 halls em marmore, vidros duplos, garagem p/3 carros, grande cozinha com eletrodomesticos. Ampla caixa Forte	
	Novo p/habitar	
	Novo p/habitar	
	Junto a S.Roque - como novo, boas areas, chão em madeira (lampoquet) e tijoleira, lugar de garagem	
	Como novo, 3 anos, boas varandas, pavimentos em madeira e roupeiros	
	com garagem	
	Às Antas. Prono habitar	
	Const. Ferreira dos Santos, novo, sala c/lareira, suite, 3 banhos, pavimentos em carvalho, lug. Garagem p/2 carros.	
	Otima sala, quartos c/14 m2 + 13 + 12 + 8 chão em madeira, 3 varandas, 2WC, cozinha e despensa, garagem e arrumos	
	Rua Latino Coelho - Novo. Const. Henrique P.Couto, otimas areas, otimos acabamentos, 2 suites, lugar de garagem	
	Area de 170m2, sala de 35m2 c/lareira, otimos quadros, lugar de garagem duplo.	
	Junto a Av Antunes Guimarães - 3 frentes, r/c + 1º Jardim. Em zona Residencial	
	Junto a Av Fernão Magalhaes - gaveto, 3 frentes construção em pedra, r/c + 1º andar, boas areas, pavimento em taco, garagem individual. Boa area descoberta	
	Cave, r/c e andar, com quintal, toda em pedra, junto da Escola Filipa de Vilhena	
	Junto à Praça Velasquez, pavimentos e taco, 2 frentes, não precisa de obra, pronto a habitar	
	financiado	
	Junto ao Ipanema Park, area 60m2 com estacionamento.	
	Area de 140m2 duas frentes, zona sossegada com garagem e arrumos.	
	Totalmente remodelado. Area 150m2. sala com 30 m2 .	
	3 frentes, sala c/lareira, otimas areas, como novo. 2 lugares de garagem.	
	C/cave e anexos. Impecavel. P/habitar . Sinal a combinar	
	Luxo. C/suite, pavimentos soalho.	
	Como novo, grande sala com lareira, excelente area, marquise, terraço e quintal, garagem, excepcional preço.	
	Como novo. Pronto ocupar.	
	Gr. Quartos, sala, marquise, cozinha . Lindas vistas panorâmicas - 6º andar -	
	Com garagem - Novo. Divisões independentes.	
	Divisões indepententes. Excelente localização. Mobilado.	
	Sala c/30 m2 e lareira, 2 banhos completos (1 suite). Pavimento em carvalho, garagem + arrumos	
	Muito bom estado. c/aparcamento.	
	Pronto Habitar, marquise, roupeiro, aparcamento.	

Boavista	T2	-	13500	104524	T2 - Boavista
Montes Burgos	T2+1	95	14000	108395	T2+1
Montes Burgos	T2+1	-	17500	135494	T2+1
Arca de Agua	T3	-	-		T3
Pinheiro Manso	T3	140	-		T3 - Pinheiro Manso
Antas	T3	-	42000	325186	T3 - Antas
Aviz	T3	-	17500	135494	T3 - Aviz
Carvalhido	T4 Duplex	-	28000	216790	T4 Dúplex
Prelada	T4	-	16800	130074	T4
Montes Burgos	T2	-	12500	96781	T2
Antonio Aroso	T3	-	13950	108008	T3 - Antonio Aroso
Carvalhido	T3	-	-		T3 Carvalhido
Foz	T3		19000	147108	Foz T3 c/Terraço
Montes Burgos	T3	150	27000	209048	T3 Duplex
Carvalhido	T3	-	16500	127751	Ao carvalhido
Freixo	T3+1	-	16500	127751	Ao Freixo Marginal
Baovsita	T3+1	140	19000	147108	Boavista
Antas	T3+1	-	-		T3+1 Antas
À Av. Boavista	T4	241	-		T4 - À Av. Boavista
Rua Mouzinho da Silveira	T4	-	-		Andar T4
Boavsita	T4	-	32000	247760	Moradia
Montes Burgos	T1	-	8500	65811	T1 Montes Burgos
Boavista	T3+1	-	24000	185820	T3+1
Av. Boavista	T2	-	14000	108395	T2 À Av. Boavista
Rua da Alegria	T2+1	-	19500	150979	T2+1 c/Terraço
Faria Guimarães	T2+1	-	13500	104524	T2+1
A Damião de Góis	T3	-	25000	193563	T3 Damião de Góis
Porto centro	T1	-	9000	69683	T1 Porto Centro
Porto centro	T3	-	21500	166464	T3 Porto Centro
Av. Boavista	T3	-	-		T3 Av. Boavista
à Marechal	T3	150	-		T3 com Terraço
Antas	T4	-	17900	138591	T1 Antas
Constituição	T4		15500	120009	T4 Constituição
Carvalhido	T3	-	30000	232275	Moradia Carvalhido
Costa Cabral	T3 Duplex	-	-		T3 Duplex
Foz (quinta de Miramar)	T3+1	170	-		T3+1 Foz
Foz	T3+1		32000	247760	T3+1 Foz
Praça do Imperio FOZ	T3+1	210	44500	344542	T3+1 Foz
Antas	T3+1	-	-		T3+1 Antas

	Sala c/20m2, quartos c/14 e 13 m2. Virado a Sul. Otimo estado.
	c/95 m2 sala c/25 em tijoleira, quartos, em madeira, lugar de garagem. Impecavel
	Novo, pronto a habitar, excelentes areas, fogão de sala. Garagem
	c/garagem individual, otimo estado,´
	140m2, estado impecavel, 2 frentes. Nascente/sul , sala de 30m2 c/lareira, chão em
	Madeira, suite + 2 bons quartos. Garagem p/2 carros + arrumos.
	Novo. Na melhor zona das Antas. Excelentes Areas, ultimo piso
	Sala c/35 m2 , lareira, 1 suite, garagem + arrumos.
	Como novo, boas areas, c/roupeiros. Lugar de garagem
	Usado como novo, boas areas, roupeiros despensa e levandaria.
	Pronto habitar, lavandaria e marquise roupeiro, lamparquet.
	Novo, c/suite, fogão de sala c/recuperador de garagem. Acabamentos de 1ª
	Sala c/40 m2, 2 banhos completos, vistas inalteraveis do mar e rio.
	Area 150 m2, 2 suites. Garagem + arrumos. Sala c/lareira, 3 roupeiros
	Novo. Vistas Panorâmicas. Bons acabamentos, suite c/garagem
	Impecavel. Pronto a habitar. Sala c/lareira 3 bons quartos + 1. 3 roupeiros. Terraço
	c/vistas rio. Garagem
	Boa sala, bons quartos, cozinha c/eletrodomesticos, portas lacadas, garagem
	individual p/ 4 carros.
	241 m2 + 45 m2 de terraço. 3 frentes, sala de 50 m2 c/lareira, chão em madeira,
	aquecimento central, portas lacadas, WC em pedra, 2 otimas suites. Garagem p/ 4
	carros
	Zona historica do Porto . Bem situado, no centro do Porto.
	C/ 4 quartos, 2 salas, 2 banhos, restantes divisões, c/jardim + quintal e anexos
	2 frentes, varandas, boas areas.
	com garagem
	Lavandaria, garagem
	Novo, pronto a habitar, com lugar duplo de garagem e arrumos.
	Andar espetacular, c/150 m2 Prédio de Luxo. Acabamentos excelentes.
	divisoes independentes. 2 wc varanda marquizada, aproveitamento do vao do
	telhado. Otimo estado de conservação
	Sala com 30m2 quartos com roupeiros, despensa, grande garagem. Acabamentos de
	luxo
	Moderno, sem uso, em perfeito estado de conservação. Sala com lareira, 3 banhos,
	garagem e arrumos.
	150m2 com aquecimento central, sala com lareira, garagem e arrumos. Muitos bons
	acabamnetos
	Com terraço
	3 quartos e duas salas
	Sala com 35m2, fogão de sala, 1 sala com 50 m2, garagem p/3 carros.
	Excelentes vistas de mar e rio. 170m2 3 bons quartos, sendo 1 suite. Sala com 40m2
	com lareira. 6 roupeiros. 2 l. De garagem e arrumos. Otimo Preço
	Vistas espetaculares de mar, ultimo andar, duas varandas grandes, sala com 35 m2
	orientação solar Sul/Poente/Norte. Garagem individual p/2 carros. Excelente
	oportunidade.
	210m2 ac 3 quartos + 1 com luz direta . 1 suite + 3 banhos.Cozinha equipada Siemens,
	sala com 48m2 com lareira virado Poente/Sul. Lugar de garagem e arrumos.
	Boas areas, pavimento em madeira, bons quartos. 1 suite, sala com 30m2 lareira,
	garagem p/1 carro e video porteiro.

Montes Burgos	T3+1	-	-		T3+1 Montes Burgos
Carvalhido	T4	-	-		T4 ao Carvalhido
Av. De França	T4	-	-		T4 Av. França
Marquês	T2	-	-		T2 Marquês
Aldoar	T3	-	14500	112266	T3 Aldoar
Boavista ao Bingo	T3	-	-		T3 Boavista
Lapa	T2	-	14000	108395	Andares Porto
Arca de Agua	T2	-	15500	120009	Andares Porto
Foz	T2	-	17500	135494	Andares Porto
Campo Alegre	T2	-	18600	144011	Andares Porto
Faria Guimarães	T2+1	-	19500	150979	Andares Porto
Cedofeita	T2+1	-	19500	150979	Andares Porto
S.Joao Bosto	T2+1	-	20000	154850	Andares Porto
Foco	T2	-	21000	162593	Andares Porto
D.Joao IV	T3	-	18000	139365	Andares Porto
Foz	T3 Duplex	-	35000	270988	Andares Porto
Foco	T4+1	-	37000	286473	Andares Porto
Antas	T1	-	9000	69683	T1 Antas
Constituição	T1	-	16000	123880	T1 Constituição
Antas	T2	-	16750	129687	T2 As Antas
Constituição	T2	-	14500	112266	T2 com Garagem
Antunes Guimarães	T2	-	12800	99104	T2 - 12800
Aviz	T2	-	-		T2 Aviz
Boavista (pinheiro Manso)	T2	110	15000	116137	T2 Boavista
S.Joao Bosto	T2	-	-		T2 S.Joao Bosco
Campo Alegre	T2+1	-	16000	123880	T2+1 ao Campo Alegre
Antunes Guimarães	T2 Duplex	-	-		Espetacular
Montes Burgos	T4	360	-		Moradia T4
Antas	T2	-	13000	100652	Antas
Foz	T5 ?	-	-		Moradia - Foz
Pinto Bessa	T1	-	9800	75876	Pinto Bessa Porto
Campo Lindo	T2+1	-	12500	96781	Porto (Campo Lindo)
Montes Burgos	T1	-	10000	77424	T1
Arca de Agua	T3	-	6000	46455	T3
Mota Galiza	T2 ?	-	19000	147107	Mota Galiza
Boavista (Rotunda)	T1	-	11500	89038	T1 Boavista
5 de Outubro	T1	-	-		T1 5 de Outubro
Amial	T1+1	-	-		t3
Francos	T2	-	14000	108394	T2 Francos
Montes Burgos	T2+1	-	14000	108394	T2+1
Montes Burgos	T3	-	16300	126201	T3
Serpa Pinto	T2 Duplex	-	-		T2 Duplex
Carvalhido	T0+1	-	7500	58068	T0+1 Carvalhido
Carvalhido	T1	-	-		T1 Carvalhido

	Como novo, sala com 30m2 com fogão, boas areas, arrumos e garagem
	Sala com fogão 1 suite, 1 WC completo + 1 WC serviço, lamparquet, roupeiros, 2 lugares de garagem + arrumos.
	Novo, bons acabamentos, boas areas Pavimento em Madeira. Gás Canalizado, Lugar de Garagem.
	Novo, sala com lareira, otimos quartos com garagem.
	Bem localizado impecavel
	Grande varanda, bons quartos sala com 30m2 lugar de garagem e arrumos.
	Novo, acabamentos de Luxo
	Novo com acabamentos de requinte e garagem.
	Novo pronto a habitar com roupeiros, piso em parquet, grande luminosidade.
	Grande Sala, cozinha com copa, acabamentos com requinte
	Otima disposição solar, sala com lareira 2 wc com garagem e arrumos.
	Bom estado, com 110m2 otima disposição, lugar duplo de garagem. Bons arrumos
	Como novo, sala com 28m2 lugar de garagem e arrumos.
	Proximo da Piscina Fluvial, Boas divisões, moderno.
	Com Jardim. Arquitetura invulgar sala em lamparquet , c/lareira. Garagem individual + arrumos. Como novo
	Em restauração, area coberta 360m2, descob. 540m2 cozinha c/copa, sala comum 35 m2, banhos completo. Logradouro, anexos, garagem individual.
	4 frentes
	3 frentes, c/vistas espetaculares de rio, com 440 m2 de area coberta e 800 de descoberta . 5 quartos, 2 suites + 2 banhos compl. + 1 serviço, grande cozinha 2 grandes salas em madeira, piscina, garagem p/2 carros, anexos e arrumos.
	T1 de Luxo. Quarto c/roupeiro, boas areas.
	T2+1 bem localizado
	c/ garagem individual. Ao Montes Brugos, padrão da Léguas, c/ divisoes separadas.
	Novo - Pronto a habitar com entrada
	Sala c/30 m2, roupeiros, despensa. 2 banhos.
	Divisões indepenentes. Boas areas - 11500
	Ultimo andar recuado, grande terraço, novo, pronto a habitar
	Divisões independentes, quartos com roupeiro, chão em parquet, despensa, estacionamento.
	Bom andar só visto com boas divisões, pronto a habitar, roupeiros, despensa, lavanderia, garagem
	Como novo, chão em parquet, garagem.
	c/novo c/terraço de luxo, garagem + arrumos
	c/ 2 grandes areas c/varandas e terraço pronto a habitar
	com video-porteiro, parabolica, rede gás, pavimentos em madeira, as melhores areas.

Pinheiro Manso	T1	-	-		T1 Pinheiro Manso
H.S.Joao	T2+1	-	13000	100651	T2+1 H.S.Joao
Antas	T3	-	16500	127750	Andar-Moradia
Paranhos	-	-	18500	143235	Moradia - Paranhos
Antas	T5 ?	-	-		Antas
Monte Burgos	T1	-	9450	73166	T1 Montes Burgos
S.Roque	T1	-	9000	69682	T1 S.Roque
Foz	T3	150	19000	147106	T3 Foz
Cedofeita	T1	-	9000	69682	T1
Marquês	T1	-	11500	89038	T1
Constituição	T1	-	12500	96780	T1
Lusiada	T1	-	9500	73553	T1
Porto Centro	T1	-	14000	108394	T1
Monte dos Burgos	T1+1	-	11500	89038	T1+1
Amial	T1+1	-	11500	89038	T1+1 ao Amial
Monte dos Burgos	T2	-	12750	98716	T2
Carvalhido	T3	-	13900	107620	13900
H.S.Joao	T3	150	24500	189690	T3 Hosp. S.Joao
Foz	T3+1	-	32000	247758	T3+1 Foz
Campo Alegre	T3+1 Duplex	-	31000	240015	T3+1 Duplex
Foz	T2	-	14000	108394	T2 Foz
Boavista (Av.)	T2+1	-	14000	108394	T2+1 à av. Boavista
Antas	T3	-	24500	189690	T3 Antas (Novo)
Ponte D.Luis	T2+1	-	11500	89038	À Ponte D.Luis
Monte dos Burgos	T3	-	25000	193561	T3 Monte dos Burgos
Boavista	T3	-	17500	135493	T3 - 17500
Foz Alta	T3+1	-	19500	150977	T3+1
Constituição	T1	-	8400	65036	Apartamento T1 Constituição
Prelada	T2	-	16000	123879	T2 Porto
Antas	T1 Duplex	-	11500	89038	T1 Duplex (Antas)
Lusiada	T1+1		12500	96780	#VALUE!
Antas	T2+1		13000	100652	T2+1 Antas
Pereiró	T0		6500	50326	T0 Pereiro
Areosa	T2		12500	96780	T2 Areosa
à Pte D. Luis	T3+1		14500	112265	T3 à Pte D. Luis
Rotunda da Boavista	T1		8000	61939	Bovista
Carvalhido	-		26000	201303	Moradia Carvalhido
Areosa	T4		14350	111104	T4 Recuado Areosa
Boavista	T0		7800	60391	Boavista Oportunidades
Boavista	T2+1		14750	114201	Boavista Oportunidades
Constituição	T2+1		16000	123879	T2+1 Constituição
Foz	T5		50000	387122	Foz T5
H.Santa Maria	T2 ?		15000	116137	Moradia Antiga
H.S.Joao	T2 ?		16500	127750	Moradia H.S. Joao (faculdades)
Areosa	T2		11200	86715	T2 Novo Areosa

	c/garagem individual
	Como novo, 2 casas de banho, garagem arrumos
	c/lareira, 2 lug, garagem
	De r/c + 1º piso, com 3 frentes, 120m2 por piso + quintal e garagem
	Moradia 4 frentes amplos salões. 5 quartos, 2 suites, area de jardim c/800 m2
	Divisões independentes
	Garagem c/comando, divisões independentes
	Passeio Alegre. Area com 150m2. Sala com 30m2
	Com divisões independentes, ótima sala, pavimentos em madeira + garagem
	Todo mobilado. Excelente oportunidade
	com 90 m2 varanda, arrumos e garagem.
	80m2 de area, chão em tijoleira c/garagem.
	Como novo, ótima sala, bons quartos, grande cozinha
	Como novo boas areas, sala em tijoleira, despensa c/varandas, excelente exposição solar
	Excelente localização, ótimas areas.
	C/150 m2 de area cobereta, chão todo em madeira, sala c/lareira c/33m2 garagem individual e arrumos. Vistas panorâmicas
	Ultimo andar 2 varandas grandes, salas c/35 m2, orientação solar sul/poente/norte. Garagem individual para 2 carros
	Casa antiga, reconstruida, características invulgares
	Lavandaria, garagem
	Sala com lareira chão em madeira, arrumos e garagem.
	T2+1 - Usado, chão parquet, terraço 40m2
	Sala c/ lareira, suite, acabamentos de luxo, 2 lugares de garagem.
	Ultimo andar, vistas rio. Garagem individual p/2 carros.
	Exc. Andar muito bem mobilado e eletrodomesticos (1 ano uso). c/novo
	Novo p/habitar, 2 WC, terraço
	#VALUE!
	Com 2 Wc
	Com terraço
	c/ garagem
	2 frentes, ótimo estado de conservação, cave r/c 1º andar, jardim
	ótimas areas, sala com lareira, chao em lamparquet, quartos com roupeiros, pequeno condomínio
	com garagem
	impecável, com garagem, arrumos
	2 banhos, chão em granito polido, quartos em lamparquet cozinha em moveis lacados, grande lavandaria, rigorosamente como novo
	No melhor local da foz com vistas para o mar, deslumbrante, todo lacado
	2 frentes, hospital de Santa Maria, em reconstrução, rc 1º andar sótão, 2 quartos, 2 banhos, kitchnet e grande salão + arrumos. Já pronta de predreiro
s)	3 frentes, rc 2 quartos, bom quintal de gaveto, excelente local
	Possibilidade de Garagem.

Marquês	T1	-	10000	77424	T1 Marquês
À Av. Fernão Magalhães	T1		10750	83231	T1 à Av. Fernão Magalhães
Constituição	T1		8800	68133	T1 Constituição
Fernão Magalhães	T2		11000	85167	Fernão Magalhães à Lusiada
Prelada	T2	110	12400	96006	T2 Prelada
Antas	T2		17500	135493	T2 Antas
Antas	T2+1		14500	112265	T2+1 às Antas
Faria Guimarães	T1	80	11500	89038	Faria Guimarães T1
H.S.Joao	T2		12000	92909	T2 ao H.S.Joao
Carvalhido	T3		18000	139364	T3 Carvalhido
Montes Burgos	T1		9450	73166	T1 Montes Burgos
Aldoar	T1	70	9500	73553	T1 Aldoar
Fernão Magalhães	T3		16500	127750	T3 Fernão Magalhães
Carvalhido	T3		13900	107620	T3 Carvalhido
Lusiada	T3		14750	114201	T3 à Lusiada
Maria Pia	T3+1		17000	131621	T3+1 prox. H.Maria Pia
Centro Porto	T4		15500	120008	Porto centro T4
à Marechal Gomes da Costa	T4 ?	300	52000	402607	Moradia Boavista
Lidador	T4 ?		32000	247758	Moradia Lidador
Carvalhido	T3 ?		22000	170334	Moradia ao Carvalhido
Montes Burgos	T3 Duplex	150	27500	212917	T3 Duplex
Faria Guimarães	T3		14000	108394	T3 Faria Guimarães
Antas	T2		13000	100652	Antas
Foz	T1		9800	75876	T1 Foz
Corujeira	T1		9300	72005	T1 Corujeira
Carvalhido	T1		8300	64262	8300 Contos
Fontainhas	T2		10500	81296	T2 Fontainhas
Pinhais da Foz	?		76000	588425	Moradia . Pinhais da Foz
H.S.Joao	T2 ?		16500	127750	Moradia 16500
Prelada	T3		17000	131621	T3 na Prelada
Antas	T3		25000	193561	T3 Antas
Constituição	T1	71	12500	96780	T1 Constituição
Constituição	T3		16000	123879	T3 Constituição
Carvalhido	T2		13000	100652	Carvalhido
Antas	T3 + 2 ?		37500	290341	Moradia - Antas
Lusiada	T2		9000	69682	T2
Alvares Cabral	T2+1	110	28500	220659	T2+1 Alvares Cabral
Lusiada	T2+1		14000	108394	T2+1 Lusiada
Carvalhido	T3		25000	193561	T3 Carvalhido
Boavista	T3+1		32000	247758	T3+1 Boavista
Prelada	T3		15500	120008	T3 Prelada
Prelada	T4		17000	131621	T4

	Novo com divisões independentes, exterior em cerâmica, pavimento em madeira, ótimos acabamentos. c/ ou s/ garagem
	Perto da Lusiada, novo, acabamentos de luxo
	Novo, amplo intensamente iluminado, acabamentos de eleição
	Como novo, piso em parquet, quartos com roupeiro, sala com cozinha kit
	Otimas areas (110m2) arrumos possibilidade de garagem
	Sala com 30m2 com lareira, 1 suite, garagem mais arrumos.
	Otimo, boas areas
	80m2 divisões independentes
	P/habitar, novo, arrumos + lugar de garagem
	Como novo, cozinha com copa, parque infantil + jardim. Garagem individual + estacionamento
	Divisões independentes
	Sala, bons quartos, cozinha grande, marquise com varanda, em bom estado
	Excelente localização ótimas areas
	Bons acabamentos como novo
	Bons quartos, varanda. Lavandaria, pavimento parquet
	Boas areas pavimento em madeira, varanda
	Area de 300m2 3 frentes, 4 quartos, sala com lareira, aquecimento central, acabamentos impecáveis, garagem individual p/2 carros pronto a habitar.
	P/habitar 4 quartos, garagem 3/4 carros
	3 Frentes, jardim com garagem individual
	Area de 150m2 2 suites, garagem + arrumos, 3 roupeiros, sala com lareira etc.
	impecável, boas areas, quartos com varandas, grande marquise
	4 frentes 2 varandas
	Divisões independentes, quarto com roupeiro sala c/varanda
	Pronto a habitar, roupeiro, despensa, marquise, boas areas
	T1 Carvalhido p/habitar
	Rua Gomes Freire, 120 edificio novo. Com frente rio Douro.
	Nova Moradia de revista. Vistas de mar. Acabamentos de grande qualidade. Piscina e garagem
	3 frentes, r/c ,2 quartos, bom quintal de gaveto. Excelente local
	Pronto a habitar, c/vistas panorâmicas gás canalizado, lugar de garagem e portão automático
	Espetacular c/novo, sala c/lareira 36m2, marquise, terraço, quintal e garagem.
	71m2 amplas divisões independentes, pavimento em madeira,, gás canalizado, lugar de garagem arrumos
	T2 bom estado, boas áreas
	3 frentes, 3+2 quartos, sala comum ampla, garagem jardim, logradouro
	À universidade Lusiada. Boas aras, ótimo estado. Pela urgência
	110 m2 cobertos, 36 m2 descobertos, 2 WC . Chão em tijoleira e parquet, garagem individual 2 carros.
	Como novo, boas areas, 2 frentes. Sala com lareira 2 q. De banho . O +1 com roupeiro duplo. Varandas
	Novo, pronto a habitar, c/suite, lareira c/recuperador, 2 lugares de garagem, acabamentos de 1ª
	Excelentes areas, garagem + arrumos
	Otimas areas, sala com 35m2, chão em madeira, arrumos e garagem
	Prelada, boas areas, c/25 m2 pavimento em madeira, vanrada e garagem

Carvalhido	T4		20000	154849	T4 ao Carvalhido
Constituição	T4+1		23000	178076	À Constituição
Rua da Alegria			22000	170334	Casa
Carvalhido			16000	123879	Moradia- Carvalhido
Constituição	T4		15500	120008	T4
Carvalhido	T 3 ?		13000	100652	Moradia 13000
À Boavista	T2		12500	96780	T2 À Boavista
Aviz	T2	140	13500	104523	T2 Aviz
Av. Republica	T1		7500	58068	T1 7500
Boavista	T2	100	15500	120008	T2 Boavista
Constituição	T2		11500	89038	T2
Costa Cabral	T2+1		14000	108394	T2+1 C. Cabral
Marquês	T2+1		15000	116137	T2+1 15000
Rua da Alegria	T3		16500	127750	T3
Ponte D.Luis	T2+1		9200	71230	Andar T2+1
Antas	T3		26200	202852	T3 Antas
Foco - Boavista	T3		20500	158720	Foco - Boavista
Prelada	T3		18000	139364	T3 - Prelada
À Boavista	T3		13800	106846	T3 À Boavista
Foz	T3	100	19000	147106	Foz T3 c/terraço
H.S.Joao	T3		24500	189690	T3 - 24500
À constituição	T3		17200	133170	T3
Foz	T1		13500	104523	T1 Novo
Monte Burgos	T1		8500	65811	T1 Monte Burgos
Monte dos Burgos	T1		9500	73553	Monte dos Burgos
Campanhã	T1		8300	64262	T1 - Campanhã
Av. Boavista	T2+1		16500	127750	Av. Boavista
Amial	T2+1		14000	108394	T2+1 Amial
Campo Alegre	T3		25500	197432	T3 Campo Alegre
Faria Guimarães	T3		15000	116137	T3 Faria Guimarães
Fernão Magalhães	T3		15500	120008	T3 Fernão Magalhães
Campanhã	T3		21000	162591	c/novo
Av. Boavista	T2+1		16500	127750	Av. Boavista
Lordelo do Ouro	T2+1		9500	73553	T2+1 - Lordelo
À Boavista	T3		13800	106846	T3 - À Boavista
Boavista	T3		31500	243887	T3 Boavista
Centro do Porto	T3	125	18500	143235	T3 Centro do Porto
À Lusiada	T3		14000	108394	T3 à Lusiada
Nó Antas	T4		17900	138590	T4 Nó Antas
Foz	T2	105	-		T2-Foz
Boavista	T2+1	-	-		T2+1 Boavista
Boavista	T3+1	200	-		T3+1 Boavista

	Novo, pronto a habitar, otimas divisões, 2 frentes, nascente/sul, otimas vistas sobre a cidade e mar, chão em madeira, gás canalizado, garagem
	T4+1, 160m2, Sala c/32 m2, com fogão
	3 pisos + sótão grande e quintal precisar de obras
	de 3 frentes, usada 3 quartos, em parquet, sala com lareira, escritorio e aexnos, alpendre e jardim.
	Financiado
	Pronto a habitar, marquise, roupeiros, estacionamento
	Como novo, 140m2 2 frentes, sala garagem + arrumos. Pela urgência
	Pronto habitar, boas areas
	100m2 de area coberta, sala c/30m2, lugar de garagem p/2 carros e arrumos.
	2 quartos, 2 WC e arrumos. Facilita-se sinal, pela urgência
	Junto à Universidade Lusitana, 2 frentes, nascente/poente, boas areas, 2 banhos completos, bons roupeiros, lareira, varandas
	" WC, cozinha nova, despensa, varandas, otimo estado conservação
	Em bom estado
	Junto ao Lima 5, const. Ferreira dos Santos, 3 banhos, lug. De garagem p/2 carros, impecavel
	T3 r/c com 2 bons WC, grande cozinha, garagem, impecavel. Apenas 20500
	Impecável, excelente area. Garagem + arrumos.
	Junto à Igreja nova de Aldoar, pavimento em madeira, boas areas, pronto a habitar
	Sala c/40m2, 2 banhos completos, vistas inalteráveis de mar e rio.
	De luxo, sala c/40m2 cozinha mobilada e garagem individual
	Otima area, quartos c/roupeiros, garagem p/1 carro
	Bem situado, bons arrumos, pequeno sinal.
	c/novo, sala c/16m2, pavimento em tijoleira, quarto c/15m2.
	c/novo
	Em frente ao jardim de Arca de Agua. Bom estado de conservação- Boas áreas. Pavimento em madeira, roupeiro varanda, 2 banhos. O +1 tem 9 m2 e luz direta
	c/area 150m2 + 70 m2 terraço. Sala / 35m2 quartos 1 é suite c/roupeiros, lugar de garagem e arrumos, zona sossegada.
	125m2, area coberta, quartos c/15, 14 e 12 m2, todos c/varanda, 1 banho completo + 1 serviço
	120m2 area coberta, sala c/30m2
	2º andar, Campanha estação/Padre Antonio Vieira c/garagem 3 marq. 2 arrumosm lavandaria, despensa.
	90 m2 de area coberta, 1 banho completo + 1 serviço. Pavimento em taco e tijoleira
	Junto à Igreja nova de Aldoar. Como novo, pavimentos em madeira, 2 c. Banho, boas areas, nascente/poente.
	Pronto a habitar. Otimos acabamentos, const. William Graham junto à Av. Boavista
	125m2 area coberta c/ novo. Suite, sala c/25 m2, aquecimento Central, quartos c/14 e 15 m2 cozinha em madeira, parabólica .
	Impecável, 3 anos sala c/25 m2 e lareira varanda e antena parabólica.
	Novo, arrumos, terraço, 33 m2, banho luz direta.
	Excelentes acabamentos, vista p/mar, predio novo, garagem + arrumos
	Boas areas, otimos quartos, sala c/30m2 , lugar de garagem.
	Excelente apartamento, c/200 m2 sala c/60m2 lareira e 4 WC , 5 roupeiros, lugar de garagem

S.J.Brito	T3	-	-		T3 S.J. Brito
À Av. Fernão Magalhães	T3	-	-		T3
Foz Velha	T4+1	240	-		T4+1 Foz velha
Boavista	T4	300	-		Moradia Boavista
À Av. Boavista	T3				T3 À Av. Da Boavista
Guerra Junqueiro	T3				T 3 Guerra Junqueiro
H.S.Joao	T3				T3 Hosp. S.Joao
Baovista	T1	62 a 80			Boavista
Boavista	T2	100 a 102			Boavista
Boavista	T3	107			Boavista
Nevogilde	T5?				Moradia Nevogilde
Lusiada	T1				T1 Lusiada
H.S.Joao	T3	160	-		T3 Hosp. S.Joao
Prelada	T4	-	-		T4 Prelada
Av Boavista		900			Moradia de Luxo
Foz	T2	120	-		T2 Foz
Foz	T4+1	-	-		T4+1 Foz
À Praça Veslasquez	T2				T2 à Pr. Velasquez
Monte Burgos	T2				T2
Pinheiro Manso	T2				T2 Pinheiro Manso
Arca de Agua	T2				T2 Arca de Agua
Antunes Guimarães	T2				Espetacular T2
Constituição	T3	140			T3 Constituição
Rua Marechal Saldanha	T4+1	250			T4 +1 Foz
Campo Alegre	T4+1 Duplex				Campo Alegre
Foz	T3+1				T3+1 Foz
Antas	T3+1				T3+1 Antas
Foz	T3+1				T3+1 Foz
À R Santos Pousada	T4+1	160	17900		T4+1 à R. Santos Pousada
Aldoar	T3				T3 Aldoar
Prelada	T4				T4 Prelada
Campo Alegre	T2				T2 Campo Alegre
Foz	T2				T2 Foz

	2 lugares de garagem + arrumos, vidros duplos, porta Fichet toda em madeira, persianas
	3 Wc 1 suite, sala com 53 m2 fogão de sala, pavimentos em madeira e granito polido, vidros duplos, novo.
	240 m2 , 3 frentes, 3 salas, lareira, ampla cozinha + 1 com luz direta. 2 suites. Acabamentos de luxo.
	Nova 3 frentes, 300m2 ac 270 ad 4 quartos com pavimento em madeira, 2 suites + 3 banhos completos + 1 serviço, cozinha 26 m2, grande sala em marmore + 1 salão na cave. Garagem p/2 carros.
	"Villa Bosco", novo, construção de qualidade, lugar de garagem e arrumos
	suite, grande sala, lugar de garagem, como novo
	Ultimo Piso, otimo terrço, garagem mais arrumos
	Com garagem
	Com garagem
	Com garagem p/2 carros e arrumos
	nova, 2 frentes, 5 quartos
	pronto habitar, tijoleira e parquet, optimas areas
	Novo area 160m2, qualidade de construção e acabamentos de luxo, lugar de garagem
	Otimo andar, com acabamentos sóbrios, novo, com garagem excelente preço
	900m2 excelente,
	120m2 sala 38, 2 banhos (1 suite) garagem + arrumos
	Inicio construção, sala com 70, 2suites, cozinha 18m2 2 lugares de garagem + arrumos
	quartos com 17 e 15, 2 banhos sala comum, como novo
	Junto à CGD montes burgos, utimo piso, boas areas, arrumos. Bom preço
	Novo, acabamentos de luxo, sala de 38m2 com lareira, pavimento em pinho frânces, otimos quartos, com suite, garagem e arrumos
	Boas areas, bons quartos, sala grande com lareira, duas grandes varandas com garagem. Orientação nascente/poente
	Com terraço, sala em lamparquet com lareira, garagem individual + arrumos, como novo
	Novo, 140m2 sala 30 com lareira, excelente cozinha com muitos arrumos 2 WC sendo 1 privativo, bons quartos com roupeiro e quarto de vestir
	250m2 ac 3 frentes nascente sul poente, 1 suite 37m2 outra com 25 restantes quartos 21 m2 , garagem p/3 carros
	C/ Terraço, garagem e arrumos, otima construção
	a 200metros da praia dos ingleses, sala com lareira e suite. Garagem + arrumos bom preço
	boa sala, bons acabamentos, cozinha com electrodomésticos, portas lacadas,garagem individual p/ 4 carros, etc.
	novo, com 3 frentes, optimas áreas, grande sala com lareira, pavimento em madeiras, vistas de mar, bons quartos, pequeno condomínio em zona sossegada, garagem individual p/ 2 carros. Bom preço
	160m2 sala de 38, 2 WC , pavimento em madeira, orientação nascente poente
	Espaçoso, boa marquise, sala com fogão, aproveitamento do sótão, garagem p/2 carros
	Otimo andar, com acabamentos sóbrios, novo com garagem. Excelente preço.
	Sala com 35m2 + lareira 2 banhos (1 suite), pavimento em madeira, novo a estrear.
	Proximo à Catolica. Excelentes acabamentos , vistas para o mar, predio novo, garagem + arrumos.

Casa de Saude Boavista	T2+1	110			À Casa de Saude da Boavista
Carvalhido	T3	115			T3 Carvalhido
Foz - Av Brasil	T3+1				T3+1 Foz - Av Brasil
Foz	T3+1 Triplex				O Proprio Foz
Porto (Praça da Flores)	T1				T1 - Porto
Antonio Nobre	T3				T3 Porto
Luso-Francês	T4				T4 ao Colégio Luso Francês
Paranhos	T4	175			T4
Foz	T4+1				T4+1 Foz
Boavista	T0				T0
Constituição	T1				T1 Constituição
Foz	T1+1				T1+1 Foz
Prelada	T4				T4 - Prelada
Antas	T4+1				T4+1 Antas
Foz	T3 Duplex				Foz
Serpa Pinto	T2				T2
Antonio Nobre	T2+1				T2+1 Ao Ant.Nobre
Marquês	T3				T3 - Marquês
Foz	T2				T2 Foz
Antas	T3+1	160			T3+1 Antas
Antas	T3+1				T3+1 Antas
Foz	T5+1	250			T5+1 Foz
Antas	T3				Antas
Antas	T2				T2 Antas
Campanhã	T3 Duplex	170			T3 Duplex
À constituição	T3	150			T3 à Constituição
Carvalhido	T3+1				
Av. Brasil	T3				T3 Av. Brasil
Prelada	T3				T3 Prelada
Boavista	T1 Duplex				T1 Duplex

	110m2 sala com 30, garagem individual, em muito bom estado. Otimo preço
	Pronto a habitar, novo com 115m2, 2 frentes, optima sala com lareira, pavimentos em madeira, suite espaçosa, garagem e arrumos.
	Novo sala c/ 55m2 c/lareira e 1 suite, vidro porteiro, garagem p/2 carros + arrumos.
	Vistas para o mar.
	Praça das Flores, com bons transportes publicos, novo c/roupieiros e pavimentos em lamparquet
	Prox. Do liceu Antonio Nobre. Garagem, quarto suite, 2 banhos, construção e acabamentos de boa qualidade.
	Novo, áreas fabulosas, grande terraço, garagem p/4 carros, sauna hidromassagem
	Paranhos. Otimo apartamento c/175 m2 sala c/35m2 Excelente quarto. Lug garagem p/2 carros.
	C/excelente vista p/o mar, c/ 3 salas c/lareira, 2 suites, pavimento em reguado, garagem p/2 carros + arrumos
	Mobilado de bom gosto. c/telefone. Junto à Faculdade de Famarcia.
	Com aquecimento central. Otimas areas. Com garagem
	Novo c/roupieiros, TV-Porteiro, lavandaria, varandas, garagem arrumos, porta Fichet
	Otimo andar, com acabamentos sóbrios, novo
	Usado. Area 236m2 com roupeiros, 3 WC, lareira, varandas, recuperador de calor
	Novo-Pronto a habitar, edificio só c/3 habitações, sala com lareira voltada ao mar, ar condicionado em todas as divisões, 2 lugares de garagem c/sistema de segurança, acabamentos de qualidade
	Novo, 2 banhos 1 deles c/suite. Bom preço
	Novo, c/garagem, sala c/30m2, 2 Wc (1suite) de luxo
	Excelente areas, grande terraço, lugar de garagem e arrumos.
	Como novo, excelentes acabamentos, pavimento em madeira, cozinha equipada, 2 quartos, grande sala, vidros duplos, video-porteiro, garagem+arrumos
	Andar recuado, novo, 160m2 de area util, boa sala c/50m2, lareira, suite, 2 banhos. O +1 tem 11m2 c/luz direta, garagem e arrumos
	Alameda Eça de Queirós, sala c/50m2 c/lareira. 1 suite, garagem individual p/2 carros + arrumos.
	Novo c/250m2 de area util, sala com 75m2 c/lareira, grande terraço, pav. Flutuante, aquecimento central, gás canalizado, 2 suites c/jacuzzi zona social, c/piscina, sauna, heath club, squash, 2 lugares de garagem
	T2 c/terraço T3+ lugares de garagem
	Grandes quartos, 1 suite, sala de 30m2 c/fogão despensa, lavandaria, excelentes acabamentos, piso em marmore, portas lacadas. c/garagem
	Otimos acessos à VCI , 170m2 , 2 salas com lareira, terraço + varanda, grande cozinha garagem individual.
	Novo, 150m2 area coberta. Sala com 30m2 c/fogão, cozinha e dispensa, suite WC e garagem.
	Proximo do Hospital da Prelada, otimo estado, sala c/larareira, grandes quartos, o+1 c/luz direta, terraço c/50m2 c/garagem.
	Super luxo, dúplex. Frente ao mar. p/habitar
	c/ lugar de garagem, novo hall, cozinha, sala, quartos c/roupieiros, marquise, etc antena parabólica, caixilharia e vidros duplos
	Com garagem individual, novo.

LOCAL	TIPO	AREA	PREÇO	PREÇO (em 2015)	TITULO
Costa Cabral	T4	-	140 000	163 296	T4 - Costa Cabral
Serralves	T4	-	288 500	336 506	Moradia T4 Serralves
Monte Burgos	T1	-	75 000	87 480	T1
Hospital São joao	T1	-	85 000	99 144	T1 - Hosp. S. João
Guerra Junqueiro	-	400	800 000	933 120	Moradia - Guerra Junqueiro
Lusíada	T1	-	55 000	64 152	T1 - Lusíada
Arca de Água	T1	-	52 374	61 089	T1 - Arca de Água
Boavista	T1	70	117 218	136 723	T1 - Boavista
Campo alegre	T1	-	119 712	139 632	T1 - Campo alegre
À circunvalação	T1	-	61 103	71 271	T1 à circunvalação (freixo)
Arca de Água	T1	-	82 000	95 645	T1 - Fernando Pessoa
Marquês	T1	-	66 000	76 982	T1 - Marquês - Porto
Campanhã	T2	-	45 000	52 488	T2 - Porto/Campanhã
Ao Marquês	T1	60	60 000	69 984	T1, Porto - Ao Marquês
Carvalhido	T2	-	75 000	87 480	T2 - Carvalhido
Fernão Magalhães	T2	-	105 000	122 472	T2 - Fernão Magalhães
Boavista	T2	90	98 700	115 124	T2 Boavista
Rua Costa Cabral, 1967	T2	115	130 000	151 632	T2 Novo R/C
Faria Guimarães	T2+1	-	105 000	122 472	Faria Guimarães
Arca de Água	T2+1	120	130 000	151 632	T2+1 Arca de Água
Bonfim	T2+1	-	107 241,55	125 087	T2+1 Bonfim
Costa Cabral	T3	-	149 000	173 794	T3 Novo
Campo alegre	T3	-	160 000	186 624	Campo alegre T3 + garagem
Av. Boavista	T3	-	150 000	174 960	T3 Av. Boavista
Montes Burgos	T3	-	82 302	95 997	T3 - Montes Burgos
Paranhos	T3	-	110 000	128 304	T3 Paranhos
Campanhã	T2	-	75 000	87 480	T2 Campanhã
Circunvalação	T2	-	60 000	69 984	T2 Circunvalação
À Boavista	T3	-	70 000	81 648	T3 à Boavista
Hospital Sto. António	T3	140	199 000	232 114	T3 Cedofeita
Boavista	T3+1	-	200 000	233 280	T3+1 Boavista
Antas	T3		122500	142 884	Antas
Arca de Agua	-	180	175000	204 120	Moradia -Arca de Agua
Comercio do Porto , à Fernão	2 quartos		85000	99 144	Casa Terrea
Rua do Heroismo	3 quartos		85000	99 144	Casa à Rua do Heroismo
Rua da Venezuela	T3	-	229000	267 106	Rua da Venezuela
Carvalhido	T1	-	67338	78 543	T1 - Carvalhido
H.S.Joao	T1	-	87300	101 827	T1 H.S.Joao
Marquês	T1	-	65000	75 816	T1 - Marquês - Porto
H.S.Joao	T1+1	90m2	101000	117 806	T1+1
Ao parque da cidade	T2		140000	163 296	T2 ao Parque da Cidade
Rua da Boavista	T2	100	129687	151 267	T2 R Boavista
Arca de Agua	T2	-	95000	110 808	T2 Arca de Agua

	DESCRIÇÃO	2005
	totalmente remodelado	
	excelente zona, com espaço exterior	
	Monte Burgos, pavimento em madeira, cozinha equipada, lugar de garagem	
	Novo, cozinha equipada	
	3 pisos, 4 frentes, 400m2 área coberta, 850 m2 área descoberta	
	nascente/poente, cozinha com 55m2, despensa, sala com varanda, quarto com 15 m2	
	excelente para estudantes, remodelado, com muito requinte	
	novo, 70m2, sul, cozinha equipada, lugar de garagem	
	moradia independente, sala com 25m2, roupeiro	
	apenas 4 anos, sala com lareira, cozinha equipada, excelentes acessos	
	totalmente remodelado, WC com luz directa, garagem e arrumos	
	óptimas áreas, 2 roupeiros, WC completo, terraço espectacular	
	r/ch+sotão, cozinha equipada, quintal e anexos	
	com 60m2 área coberta, excelente terraço, pronto a ocupar	
	impecável, sala com 20m2, nascente/poente	
	como novo, sul, cozinha com 12 m2 equipada, sala com 28m2, bons quartos com roupeiros, garagem	
	com 90 m2, junto a antunes guimarães, boa construção, lugar de garagem	
	pronto habitar, 115m2 área coberta, 156m2 terraço	
	T2+1 + garagem individual, á escola secundária Filipa Vilhena	
	120m2, 2WC, como novo, com lugar de garagem	
	óptimas divisões, bom terraço e garagem. Pronto habitar	
	pronto habitar	
	À rua antónio cardoso, arrumos, panorama deslumbrante	
	nascente/sul, restaurado, lugar de garagem, excelente andar	
	zonas verdes, nascente/poente, boas áreas, varanda	
	óptimas áreas, bons acabamentos, lareira, suite, roupeiro, prédio recente	
	2 banhos, roupeiro, sala com 30m2, bons acabamentos, arrumos	
	excelente estado, óptima área, junto ao parque nascente	
	excelente localização	
	5 anos, 140m2, suite+banho, 3 lugares de garagem	
	nascente/poente, varanda com 10m2, bons quartos, garagem e arrumos	
	À Alameda Eça de Queiros. Preço 122.00 Otima Oportunidade	
	Cave Rés do Chão, 1º andar 180 m2 quintal a precisar de remodelações. Só 175.000	
	Rua bairro comercio do Porto, 98, à Fernão Magalhaes, 2 quartos, pequena sala, patio, idela para Jovens.	
	Proximo Capela, r/c + 1º andar + quintal, 3 quartos, cozinha, sala de jantar, sala de estar, banho + 2 WC, despensas, c/murete em Pedra lavada, anexo.	
	Sala com 28 m2, quartos com 14+12+12, garagem individual	
	divisoes independentes, terraço com 25 m2, lugar de garagem	
	Cozinha completamente equipada, sala com 23 m2 quarto com 17 m2. Excelente Negocio	
	Terraço . Excelentes areas , otima sala, despensa	
	H.S.Joao 90 m2 de area coberta, acabamentos de luxo, aquecimento central, virado a poente, garagem	
	Com 3 anos, duas frentes, otimas areas, sala com 23 m, lareira, aquecimento central, 2 varandas, garagem + arrumos	
	5 anos, 100m2 sala com 25m2 lugar de garagem	
	Novo, acabamentos de qualidade, sala com lareira, suite + 1 wc completo, garagem.	

Carvalhido	T2	110	125000	145 800	T2 Carvalhido
Campo alegre	T3	100	142200	165 862	T3 com Terraço
Antas	T1+1	-	80000	93 312	T1+1 Antas
H.S.Joao	T3	-	89285	104 142	T3 ao S.Joao (Prox. Facs)
Faculdades	T3	140	130000	151 632	T3 Faculdades
Foz	T3	165	300000	349 920	T3 Foz com Terraço
Guerra Junqueiro	T3	-	169591	197 811	T3 Guerra Junqueiro
Porto (Junto as Facs)	T3	-	125000	145 800	T3 Porto
Rua da Alegria	T3+1	-	140000	163 296	T3+1
Ao parque da cidade	T3	-	205000	239 112	Moradia
Ao Amial	T4+1	-	275000	320 760	Moradia ao Amial
Arca de Agua	-	-	210000	244 944	Moradia Arca de Agua
Campo Alegre	T0	50	94772	110 542	T0 Campo Alegre
Campo Alegre	T1	-	79000	92 146	Campo Alegre T1
Arca de Agua	T1	-	70525	82 260	T1 Arca de Agua (U.F. Pessoa)
Estação de Metro de Francos	T1	100	69400	80 948	T1 com Terraço
Montes Burgos	T2	.	72400	84 447	T2 Montes Burgos
Pinheiro Manso	T1	66	95000	110 808	T1 pinheiro Manso
Faculdades	T2	-	119711	139 631	T2 Faculdades
Campo Alegre	T2	-	90282	105 305	T2 Campo Alegre
Campo Alegre	T2		117000	136 469	Campo Alegre T2
Pr. Da Galiza	T1	-	115000	134 136	T1 Pr. Da Galiza
Pinheiro Manso	T1	-	112230	130 905	T1 pinheiro Manso
Cedofeita	T1+1	-	115000	134 136	T1+1 Cedofeita
A Rotunda da Boavista	T1+1	-	94000	109 642	T1+1 Recuado
Antas	T2	-	125000	145 800	T2 Antas
Montes Burgos	T2+1	-	110000	128 304	T2+1 Montes Burgos
Ao Bessa	T2+1	-	125000	145 800	T2+1 ao Bessa
Fernão Magalhães	T2+1	-	100000	116 640	T2+1 Fernão Magalhães
Faculdade Lusiada	T2+1	-	132200	154 198	T2+1 Porto
Carvalhido	T3	-	182500	212 868	T3 Carvalhido
Santa Luzia	T3	-	133800	156 064	T3 Porto
Pinhais da Foz	T5+1	-	550000	641 520	T5+1 Edifício Nautilus
Ao H.S.João	T1+1	-	82500	96 228	Ao Hospital S.Joao
Marquês	T1	-	63000	73 483	T1 - Marquês - Porto
Constituição	T2+1	-	70000	81 648	T2+1 Constituição - Porto
S. Roque	T2	-	84800	98 911	T2 S.Roque - Porto
Torrinha	T1	-	77500	90 396	T1 Torrinha
Cedofeita	T1	.	75000	87 480	T1 Cedofeita

	Novo com 110m2 aquecimento central, 2 banhos completos (1 suite) Garagem e arrumos
	Nascente/Poente 2 WC, Terraço, 100 m2, 2 lugares arrumos
	Otima Area, Nascente/Poente Lugar de Garagem
	Como novo, sala com 28m2, dispensa, garagem + arrumos, condominio reservado com court de tenis, parque infantil e salao de festas.
	Como Novo 140 m2 Suite, banho completo sala com 37 m2, varanda, garagem para 2 carros.
	Excelente apartamento como novo 165m2 ac 120m de terraço, sala com 45 m2 1 suite mais 2 WC, garagem p 2 carros e arrumos.
	140 m2 + 2 varandas, Excelentes areas e acabamentos, lugar de garagem.
	Juntos às faculdades boas areas, varandas, garagem
	Rua da Alegria, boas Areas, bom estado de conservação
	Ao parque da cidade T3 duas frentes Rc + 1º andar, jardim, boa orientação solar, para recuperar
	t4+1 3 frentes, quartos com 21 + 20 + 28 + 14 cozinha com copa com 34 m2 garagem p 5 carros
	Excelentes areas, muito bem localizado
	5 anos, 50 m2 lugar de garagem
	Igual a novo, cozinha completamente equipada, dois grandes roupeiros, lugar estacionamento
	Novo, excelente qualidade de construção e acabamentos, garagem + arrumos
	100m2 estação metro francos
	66 m2 boa sala pavimento em madeira,quarto com 14 m2, cozinha independete, lavandaria arrumos e varanda
	Varanda com 5m2 excelente apartamento, cozinha toda equipada, muita arrumação
	Como novo, cozinha equipada, duas frentes, chao madeira, roupeiros
	Novo, pronto a escriturar, a.q. Central cozinha completamente equipada, lugar de garagem
	Novo Pronto habitar, construção de luxo grandes area, condominio fechado, lugar de garagem + arrumos
	Sala com 23 m2, suite, pav. Em madeira, varanda e garagem
	Impecavel 2 frentes, sala com 25 m2 1+1 com 8 m2
	Andar em bom estado com obra feita, terraço com 20m2 a sul, duas frentes muito sol
	A 100 metros da praça Velasquez bonito apartamento com areas excelentes, lugar de garagem.
	Como novo, com recuperador de calor, cozinha com 19,2 m2, garagem e arrumos
	Otimas areas em andar elevado, varandas, roupeiros, garagem individual, negocio de ocasião.
	como novo, cozinha equipada, excelente sala, bons quartos, garagem mais arrumos
	Novo, bons acabamentos, otimas areas, lugar de garagem
	Excelente nivel de acabamentos e areas, lugar de Garagem mais arrumos.
	Otima exposição Solar, excelente localização, garagem mais arrumos
	Muito bom estado de conservação e construção
	com Duas frentes, boas areas, duas varandas, quarto c/roupeiro, lavandaria, garagem individual.
	Grande Terraço, c/30 , todo dividido, salae quarto grande, Wc completo, c/novo impecavel,
	4 anos, excelente localização, 2 frentes, varandas, arrumos, lareira, garagem
	Como novo
	T/ independente cozinha equipada

Marquês	T1	60	75000	87 480	T1 ao Marquês
Arca de Agua	T1	-	82000	95 645	T1 Arca de Agua
Antas	T1	-	90000	104 976	T1 Antas
H.S.Joao	T1	-	87289,63	101 815	T1 - Hosp. S. João
Freixo	T2	-	119000	138 802	Andar/Moradia T2
Serralves	-	-	278000	324 259	Moradia Serralves
Rua Sr do Porto, Prelada	T1	-	87500	102 060	T1 Prelada
Polo Universitario	T1	-	70000	81 648	T1 Polo Universitario
Montes Burgos	T2+1	-	79500	92 729	T2+1 - Montes Burgos (Univer
H.S.Joao	T2	-	99760	116 360	T2 Hospital de S.Joao
Faculdades	T2+1	100	100000	116 640	T2+1 Faculdades
Av. Fernão Magalhães	T2+1	-	140000	163 296	T2+1 Av Fernao Magalhaes
Lusiada	T3	-	72825	84 943	T3 à Lusiada
Montes Burgos	T3	-	142200	165 862	T3 Montes Burgos
Campo Alegre ao Bontânico	T3	-	147145	171 630	T3 Campo Alegre ao Botânico
Carvalhido	T3	-	110000	128 304	T3 Recuado Carvalhido
Ao Aviz	T6+1	-	973000	1 134 907	T6+1 Duplex
Marquês	T1		52000	60 653	T1 Porto Centro Maruqês
Junto ao Dragão	T3		105000	122 472	T3 Novo
Foco	T3		150000	174 960	Porto Foco T3
Moradia ao ISCAP		280	150000	174 960	Moradia ao ISCAP r/c e 1º and
Pinhais da Foz	T2		167061	194 860	T2 c/terraço Pinhais da Foz
Pinhais da Foz	T2	100	167500	195 372	T2 pinhais da Foz
a Padre José Pacheco do Monte			130000	151 632	Vende-se Moradia Geminada
Carvalhido	T2		75000	87 480	T2 Carvalhido
Costa Cabral	T2+1		92500	107 892	T2+1
Montes Burgos	T2+1		85000	99 144	T2+1 Montes Burgos
Catolica	T3		155000	180 792	T3 Catolica
Boavista	T3	140	277500	323 676	T3 Boavista ao Meridiano
Boavista	T4		275000	320 760	T4 à Renault Boavista (Lidl)
Marquês	T1		61000	71 150	T1 Marquês Porto / Espetacul
Estadio do Dragão	T2		110000	128 304	T2 Perto à Estação do Metro d
Fernão Magalhães	T2		75000	87 480	T2 - Fernão Magalhães Areosa
Antas			185500	216 367	Antas
H.S.João	T3 ?		147500	172 044	Ao H.S. Joao
à Fernão Magalhães			145000	169 128	Antas à Fernão Magalhães
Fernão Magalhães	T2+1		100000	116 640	T2+1 Fernão Magalhães
Ao H.S. Joao	T1+1		92277	107 632	Ao H.S. Joao
Prelada	T3		160000	186 624	T3 Novo a 700 m Parque de C
a padre José Pacheco do Monte			130000	151 632	Vende-se Moradia Geminada
Quinta do Covelo	T2		120000	139 968	Apartamento T2 Quinta do Co
Rua da Venezuela	T3		229500	267 689	Rua da Venezuela T3
Carvalhido	T1		89500	104 393	T1 Carvalhido

	cozinha equipada, nascente
	Nacente/sul, lugar de garagem arrumos
	6 anos, poente, cozinha equipada, garagem
	Cozinha equipada, excelente sala, bom quarto, ar condicionado
	Novo, cozinha equipada, terraço, boas areas
	Como novo, Pavimento em lamparquet , cozinha equipada, lugar de garagem
	Novo, Arquitetura moderna, cozinha totalmente equipada, excelente quarto
cidade)	Como novo, garagem,
	Universidades como novo garagem
	Como novo com 100m2 sala com 30, fogão de sala com recuperador, lugar de garagem e arrumos
	Novo, pronto a habitar o + 1 com 10m2 sala com varanda a poente, garagem
	3 frentes, excelentes estado de conservação varanda.
	Novo aquecimento central, bons acabamentos e areas. Garagem
	Boas Area, pavimento em madeira, garagem e arrumos
	Com terraço, cozinha equipada de luxo, excelentes areas, Nascente/Poente
	Ao Aviz, usado, boas entradas, jardim de inverno
	Nascente/poente 2 frentes, cozinha equipada, varandas, chão em madeira/tijoleira, mobilado, espetacular
	P/habitar, junto ao Dragão, chão em madeira, cozinha em madeira, 2 WC, grande varanda, linda vista
	Completamente Remodelado com muito bom gosto, coluna de Hidro-massagem
lar	Para reconstruir, 280m2 ac, 80m2 ad
	Bom estado de conservação, otimas areas, aquecimento central, terraço c/45m2 garagem e arrumos
	100m2, 42m2 ad, otimo estado, bem localizado, aquecimento central a Gás
	Toda remodelada, transversal à constituição
	Nascente/poente sala c/20m2 otimo negocio
	Recuado, terraço, 2 frentes, varanda, otima localização,
	Completamente remodelado cozinha equipada
	Zona de Eleição, bom estado de conservação, cozinha equipada, lugar de garagem e arrumos
	Como novo, 5 anos, 140m2 ac, todo a poente, otima sala c/lareira, suite + 3 banhos, garagem individual p/2 carros
	em bom estado, cozinha equipada
ar	Otimas areas,, 2 roupeiros, Wc completo, terraço espetacular
do Dragão	Arquitetura moderna, aquecimento Central, salão com lareira, cozinha equipada,garagem individual
a	Chão em madeira/tijoleira. Cozinha semi equipada, excelente localização.
	Bonita moradia, completamente remodeladas.
	Moradia, otima garagem ou loja, 3 quartos, sala c/lareira.
	Moradia, nova, terrea cozinha granito, alarme, roupeiros, poço muito bonita.
	c/ novo, cozinha equipada. Excelente sala, bons quartos, garagem + arrumos
	Lugar de garagem
ampismo da Prelada	Venha visitar este excelente apartamento de 3 frentes, ultimo piso 6º com sala de 2 frentes c/varanda cozinha equipada, lavandaria, despensa, suite c/WC c/luz direta e c/varanda aq. Central completo e 1 lug. De garagem
	Toda remodelada transversal à constituição
ovelo	200 m do metro do Marquês, como novo, lugar de garagem, bons acessos (VCI, universidades, S.Joao, Centro)
	Sala com 28m2, quartos 14+12+12 m2, garagem individual para 2 carros.
	Novo, p.habitar, excelente nivel de acabamentos, l. De garagem

H.S.João	T2		120000	139 968	T2 H.S.Joao
Ramalde	T2	100	125000	145 800	AP. T2 Ramalde
H.S.João	T3		160000	186 624	T3 a 500m do H.S.Joao
Av. Boavista	T3		150000	174 960	T3 Av. Boavista
H.S.Antonio	T3	140	199000	232 114	T3 H.S.Antonio
H.S.Antonio	T1+1		72500	84 564	T1+1 ao H.S.Antonio Cordoari
Carvalhido	T3		120000	139 968	Casa Carvalhido
S. Roque	T4		180000	209 952	Moradia T4
Foz	T4	350	573618	669 068	Moradia T4
Constituição	T1		62500	72 900	T1 Constituição
Av. França	T1	60	117218	136 723	T1 Av. França
Polo Universitário	T1		74000	86 314	T1 Polo Universitário
ao Bonfim	T1		57000	66 485	T1k ao Bonfim
Constituição	T1 Duplex	92	90000	104 976	T1 Duplex Constituição
Rua Costa Cabral	T2	115	130000	151 632	Oportunidade T2 Novo R/C
Prelada	T3		100000	116 640	T3 Prelada
H.S.Joao/ Areosa	T2		72500	84 564	T2 como novo
Foco	T3		150000	174 960	T3 Foco Remodelado
Boavista	T3+1		225000	262 440	T3+1 Boavista
Ao Fluvial	T3+1		200000	233 280	T3+1
à Catolica	T4		125000	145 800	T4 à Catolica
Foco	T4		194591	226 971	Vende-se T4 junto ao Foco
Pinheiro Manso	T2		95000	110 808	T2 Pinheiro Manso
A Antunes Guimarães	T2		135000	157 464	T2 Recuado
Praça do Império	T3		175000	204 120	T3 Praça do Império
Boavista	T3		273000	318 427	T3 Boavista
Bessa Leite	T4		147500	172 044	T4 Bessa Leite
Montes Burgos	T2	100	119500	139 385	T2 Montes Burgos
Ao H.S.Joao	T3 ?		147500	172 044	Moradia
Ao H.S.Joao	T1+1		92277	107 632	T1+1
Ao H.S.Joao	T2		120000	139 968	T2
À Av. Combatentes	T2	110	114723	133 813	T2 à Av. Combatentes (Antas)
à Fernão Magalhães			145000	169 128	Moradia Antas
Ao Iscap		280	150000	174 960	Moradia ao Iscap R/C 1ºandar
Carvalhido	T3+1	135	135000	157 464	T3+1 Carvalhido
Rua Diogo Cão	T2	100	105000	122 472	T2 Antas
H.S.João/Arca de Água	T1		97500	113 724	T1 Faculdades
Rua Sra. Do Porto	T1		87500	102 060	T1 Prelada
Praça da República	T1		56000	65 318	T1 Praça da República
Rua da Alegria	T1+1		57500	67 068	T1+1 Rua da Alegria
Aldoar	T1		85000	99 144	T1 Aldoar - Igreja
Cedofeita	T2		130000	151 632	T2 Cedofeita
Foz		380	840000	979 776	Moradia

	Novo, pronto a habitar, cozinha em faia, sala com lareira e varanda, bons quartos, suite + wc, garagem.
	Zona sossegada de Montes Burgos, com excelentes acessos à VCI, a 5 m das estações de metro do viso e francos. Ano 2000, 100m2, cozinha equipada, suite, a.q. Central completo, garagem e arrumos
	Como novo, 2 frentes, boas areas, em bom estado
	Zona tranquila, restaurado com requinte, nascente/sul, lugar de garagem
	5 anos, 140m2, suite + 1 banho completo, sala com 40m2 3 lugares de garagem
a	Totalmente remodelado, cozinha equipada, 2 WC, terraço
	Tipo T3/2 pisos, boas áreas, jardim pátio,
	P.habitar, 4 quartos, 2 WC completos, garagem, jardim e quintal.
	350m2 com piscina
	Junto à Clínica Sta Helena, divisões independentes, sala 24m2, quarto 13m2, pavimento em madeira, varanda marquizada.
	Novo, 70m2, sul,cozinha equipada, l.garagem
	Novo, p.habitar, acabamentos de elevada qualidade, ar condicionado, cozinha totalmente equipada, garagem
	a 50m de fernão magalhães, não precisa de obras
	92m2, bons acabamentos
	P.habitar 115m2 ac, 156m2 terraço
	todo remodelado, piso elevado otimas vistas, garagem e arrumos
	Proximo ao H.S.Joao e Areosa (Zona Universitária) com lugar de garagem e arrumos, com cozinha equipada, placa+forno
	Cozinha com placa+forno, roupeiros, colunas hidromassagem, garagem
	Zona de Hoteis, otimo andar, transformado em T3, em predio de prestigio (construção recente) com 2 suites + 2 casas de banho, grande sala com varanda, garagem individual
	Ao Fluvial, 3 frentes, varandas, garagem, sala em madeira, 45m2 fogão de sala
	Vistas Fabulosas de Rio e Mar, remodelada à 7 anos.
	Impecável, 3 frentes, +1 com 10m2, cozinha equipada, garagem
	A antunes guimaraes, terraço 30 m2, prédio com 5 anos, suite, garagem
	recente, 2 wc completos, aquecimento central, garagem, arrumos, zona priveligiada
	3 anos, optimas areas, suite + 2 wc, acabamentos de luxo, garagem dupla + arrumos
	completamente remodelado, marquise, varandas, suite, 3 wc
	zona calma, com jardins, 100m2, suite, aquecimento central, garagem + arrumos
	ótima garagem, 3 quartos, sala com lareira
	lugar de garagem
	aquecimento central, lugar de garagem
	como novo, 110m2, 2 banhos, quartos amplos, cozinha equipada, garagem e arrumos
	nova, térrea, cozinha granito, alarme, roupeiros, poço, muito bonita
r	para reconstruir, 280m2 ac, 80m2 ad
	135m2, remodelado, óptimas areas, zona sossegada, garagem individual e estacionamento exterior
	100m2, 2 wc, cozinha 16m2, sala 40m2, garagem individual
	novo, pronto habitar, 2 frentes, grandes áreas, sala 24m2, wc com janela, piso taco maciço, garagem
	como novo, pavimento em lamparquet, cozinha equipada, lugar de garagem
	totalmente remodelado, divisoes independentes, elevador, junto faculdades e metro
	bom estado, vidros duplos, junto faculdades
	hall, cozinha, lavandaria, sala, varanda, quarto+2 roupeiros, wc, garagem
	5 anos, sala com 25m2, lugar de garagem
	nova, garagem para 2 carros, 380m2 ac, 2 suites, acabamentos de luxo

Zona de Universidades	T3+1	150	140000	163 296	T3+1 Usado - Remodelado
à Marechal G. Costa	T4		274339	319 989	Moradia à Marechal G. Costa
Ao H. Prelada	T1		89785	104 725	T1 ao H. Prelada
Arca de Água	T1		82000	95 645	T1 Fernando Pessoa
Polo Universitário	T1		70000	81 648	T1 Polo Universitário
Cedofeita	T1+1		115000	134 136	T1+1 Cedofeita
Carvalhido	T2		75000	87 480	T2 Carvalhido
Campo Alegre	T2		130000	151 632	T2 Porto Campo Alegre
Arca de Água	T2		95000	110 808	T2 Arca de Agua
Antas	T2+1		150000	174 960	T2+1 Antas
Junto a Antunes Guimarães	T2+1		95000	110 808	T2+1 Porto
Ao Bessa	T2+1		125000	145 800	T2+1 ao Bessa
Rotunda da Boavista	T3+1		127000	148 133	T3+1 à Rotunda da Boavista
Prelada	T3		82302	95 997	T3 Prelada
Un. Fernando Pessoa	T1		82000	95 645	T1 Universidade Pessoa
Costa Cabral	T2		135000	157 464	T2 Costa Cabral
Campo Alegre	T3	120	135000	157 464	T3 Campo Alegre
Boavista	T3		137169	159 994	T3 Boavista (a 5 de Outubro)
Campo Alegre	T3		234435	273 445	T3 Campo Alegre
Rotunda da Boavista	T3	110	119712	139 632	T3 Rotunda da Boavista
Paranhos	T3		110000	128 304	T3 Paranhos
Corujeira	T2		65000	75 816	T2 Corujeira
Rua Condominhas	T3		185000	215 784	T3 Novo
H.S.João	T3	145	167800	195 722	T3 H.S.João
Aldoar	T4	150	200000	233 280	T4 Aldoar recuado
Junto à Av. Boavista	T4		147200	171 694	T4 Porto
S. João de Brito	T4	157			T4 - S. João de Brito
A Campanhã	T4+1	200	-		T4+1 - A Campanhã
Avenida Brasil	T4+1	220	-		T4+1 - Av. Brasil
Foz	T4+1	220	-		T4+1 - Foz
Fernão Magalhães	T5	-	-		T5 - Fernão Magalhães
Bairro António Aroso	-	-	-		Moradia ao Parque da Cidade
Vilarinha	T3+1	450	-		Moradia T3+1 - Vilarinha
A Cedofeita	T0	-	-		T0 a cedofeita- recuado
Costa Cabral (Lusíada)	T1+1	-	-		T1+1 - Costa Cabral (Lusíada)
Campo alegre (junto às facs)	T1	-	-		T1
Hospital São joao	T1	80	-		T1 Iscap (H.S.João)
Ao Garcia de Orta	-	480	-		Moradia ao Garcia de Orta
Antas	T1	-	-		T1 - Antas
Foz	T1	90	-		T1 Duplex - Foz (vistas mar)
Lusíada	T2+1	-	-		T2+1 - Universidade Lusíada

	boa sala, cozinha com electrodomésticos, 2 wc, 2 arrumos, 150m2 ac + terraço com 50m2, possibilidade garagem 2 carros
	zona residencial, nascente/poente, 4 quartos, terraço, garagem
	impecável, boas áreas, boa exposição solar, local sossegado, transportes à porta
	totalmente remodelado, wc com luz directa, garagem e arrumos
	novo, arquitectura moderna, cozinha totalmente equipada, excelente quarto
	Faculdades, quartos com roupeiro, sala com 22m2, varanda, lugar de garagem
	impecável, sala 20m2, nascente/poente
	ao jardim botânico, andar igual a novo, 2 frentes, suite, grande varanda, zona muito aprazível, lugar de garagem
	Novo, acabamentos de qualidade, sala com lareira, suite + 1 wc completo, garagem
	Junto à Pr Velasquez, garagem individual, c/novo, boas areas.
	Bom apartamento, com boas areas, grande varanda, duas varandas, 2 frentes, nascente poente, lugar de garagem.
	Otimas areas, andar elevado, varandas, roupeiros, garagem individual
	Rua Doutor Mario V. E Sá
	Zona residencial, nascente/poente, bem dividido c/ varanda.
	Com lugar de garagem mais arrumos
	Garagem individual, como novo
	120m2, 2 Wc, varanda, 1 lugar de garagem + arrumos, exposição solar sul poente
	Boas areas, pavimento em madeira, lareira, otimo estado de conservação
	Construção Palhares, 2 suites, + 2 banhos sala com 60m2 + garagem individual
	Zona tranquila, 110m2 + varanda, nascente/poente
	Un. Fernando Pessoa, predio recente, suite, lareira, roupeiro, otima area, bons acabameentos
	Sala c/30m2, roupeiro, 2 banhos, otima area, bons acabamentos, predio recente
	Campo Alegre
	2 frentes, 2 lugares de laragem, arrumos, 145m2, varandas, cozinha granito, Wc marmore, banheira hidromassagem
	Vista mar, 150m2 + 80m2 ad , lugar de garagem
	Andar completamente remodelado com muito bom gosto, otimas areas, varanda, bem localizada
	nascente/sul/poente, varanda c/ 11,8 m2, garagem p/ 2 carros+arrumos
	2 pisos, 200 m2, excelente, boa oportunidade de negócio
	vistas mar, 220 m2, 3 frentes, sala 55m2, bom estado
	vistas mar e rio, 3 frentes, 220 m2 área coberta
	Nascente/sul/poente, último piso, excelente varanda, sala com lareira, óptimos quartos, cozinha c/ 20 m2 totalmente equipada, garagem+arrumos
	3 frentes, zona privilegiada, excelente exposição solar, grande jardim, garagem individual
	condomínio fechado, 450m2 área coberta + 209m2 terreno, garagem para 3 carros
	novo, espectacular, exposição sul. Pronto a habitar, optimo preço
	novo, exposição sul , lugar de garagem, pronto a habitar
	Novo com garagem e arrumos, Campo alegre, junto às faculdades, equipado e mobilado ou não
	novo com 80m2, quarto com 16 m2, cozinha equipada, aquecimento central, pavimento jatobá, lugar de garagem
	3 frentes, 480m2 área coberta, 2 salas 45m2, fogão de sala, aproveitamento de sótão. Pronto habitar
	como novo, com lugar de garagem, terraço. Zona de transportes
	90 m2 área coberta, sala jantar 20m2, sala comum 27m2, quarto 22m2, 2 banhos, varandas, 4+26m2, arrumos, garagem
	novo, pronto habitar, boas áreas, 3 roupeiros, varanda, terraço, garagem

Bairro da Marechal	-	100	-		Moradia - Bairro da Marechal
Alameda Eça Queirós	T6	300	-		Moradia - Alameda Eça Queirós
Luso-francês	T1	75	-		T1 - Luso-francês
Praça da República	T2+1	-	-		T2+1 - Praça da República
Paranhos	T2+1	119	-		T2+1 - Paranhos
Bessa Leite	T3	-	-		T3 Bessa Leite - estudantes
Montes Burgos	T3	-	-		T3 - Montes Burgos
Av. Marechal Gomes da Costa	T3	191	-		T3 Foz
Pinheiro Manso	T3+1	170	-		T3+1 Pinheiro Manso
Santos Pousada	T4	-	-		T4 - Santos Pousada
Carvalhido	T4	145	-		T4 - Carvalhido
Praça da República	T5	240	-		T5 - Praça da República
Foz	4 quartos	400	-		Moradia - Foz
Foz	-	240	-		Moradia - Foz
Bessa	T1	76 m2	-		Excelente T1
Boavista	T6	300 m2 à d. - 60	-		Moradia T6
Prelada (Campismo)	T1	-	-		T1 Prelada
H.S.João	T1	70m2	-		T1 H.S.João
Ao ISCAP	T1	-	-		AO ISCAP T1 KIT
Amial	T1	-	-		T1 - Amial
Marquês	T1	105m2	-		T1 com Terraço
Requesende	T1+1	-	-		T1+1 Requesende
Miguel Bombarda	T2	-	-		T2 Miguel Bombarda
Montes Burgos	T2	105m2	-		T2 Montes Burgos
Carvalhido	T2	124	-		T2 Carvalhido
H.S.João	T2	100	-		T2 Hospital de S.João
Às Antas	T2	110	-		T2 às Antas
Aviz	T2	-	-		T2 Aviz
Pinheiro Manso	T2	-	-		T2 Pinheiro Mando
Pinhais da Foz	T3	140	-		T3 Pinhais da Foz
Ao Bessa	T2	120	-		T2 ao Bessa
Aldoar	T4 Triplex	230	-		T4 Triplex Aldoar

	3 frentes, 100m2 área coberta, 262 m2 de jardim, para restaurar
ós	3 frentes, 300m2 área coberta, 200m2 área descoberta, 6 quartos, 2 salas com 50 m2 e 25m2, garagem
	novo, com 75 m2, cozinha com placa e forno, aquecimento central, lugar garagem e arrumos
	excelente andar, exp. Sul, cozinha equipada, varanda com 12m2, arrumos com 18 m2 e lugar de garagem
	119m2, quartos com 13 + 12 + 4 m2; (o +1 tem luz directa); sótão. Em optimo estado
	totalmente restaurado, cozinha equipada, sala com 27 m2
	novo, pronto habitar, 2 frentes, bem dividido, espaços verdes com campos de jogos polivalente, zonas pedonais, garagem+ arrumos
	em acabamentos, 191m2 área coberta, jardim 106m2, sala 46m2, lareira, suite, cozinha equipada, 2 lugares de garagem
	com garagem, 170m2 área coberta, sala com recuperador de calor
	novo, optimos acabamentos, cozinha totalmente equipada, sala com 40 m2, garagem+arrumos
	novo, pronto habitar, 2 frentes, 145 m2 área coberta, sala com 45 m2 com lareira, aquecimento central, suite com hidromassagem, estores eléctricos, garagem individual
	3 frentes, 240 m2 área coberta, sala com 60m2, muita privacidade, garagem
	400 m2 4 quartos, 1 varanda, terraço, acabamento liso cozinha equipada. Jardim
	Aquecimento central. Jardim
	Otimo estado, 76 m2, sala com lareira, suite, varanda, aquecimento central, arrumos garagem
	Em otimo estado, 800 m2 a.d. 600m2 Jardim, Garagem.
	Exposição solar poente, muito boas areas, aquecimento central, bem dividido, zona muito sossegada com transporte e garagem.
	pronto habitar, poente 70 m2 de area coberta dispensa, cozinha equipada, garagem e arrumos
	Poente, cozinha equipada, sala com 23m2, lugar de garagem
	Ao polo universitario, novo , grandes areas, pronto a ocupar, com garagem e arrumos
	Remodela, 65 m2 de area coberta, 200m2 de area descoberta
	Areas invulgares, qualidade de acabamentos, garagem individual, zona tranquila, faceis acessos
	Local Privilegiado, otimas areas, sala com 30m2 excelente negocio nao perca ligue hoje
	Nascente/Poente 105 m2 area coberta, sala com 28m2 quartos com 14, suite + wc completo, aquecimento central e garagem
	2 Frentes, nascente Poente, 124 m2 + varandas, sala com 30 m2 dispensa garagem + arrumos
	Novo, pronto a habitar, 100m2 de area coberta, varanda, cozinha em Faia otima sala bons quartos, excelente preço
	Excelente, rigorosamente como novo duas frentes nascente, poente 110m2 de area coberta, varanda. Garagem Arrumos
	Novos, prontos a habitar, elevados nivel de acabamentos, areas fabulosas, excelente preço
	Como Novo, acabamentos de qualidade, cozinha equipada, aquecimento central, segurança 24h
	Com 140 m2, aquecimento central, boa Sala, garagem e arrumos.
	Construção de Qualidade, 120 m2, 3 frentes, sala com 30 m2, garagem individual
	Cooperativa Arquitetos, remodelado, 230 m2 sala de estar + jantar 55m2, 3 frente terraço com 40 m2, garagem individual

o Parque de Campismo Prelado	T2+1	-	-		T2+1 Ao Parque de Campismo Prelado
À Lusidada	T2+1	-	-		T2+1 à Lusiada
Boavista / Foco	T3	110	-		T3 Boavista / Foco
Costa Cabral	T3	145	-		T3 Costa Cabral
Ao Bonfim	T3	-	-		T3 ao Bonfim
Foz	T3	190	-		T3 Foz
Rua de Gondarem	T3+1	-	-		T3+1 Foz
S. Joao de Bosco	T3+1	-	-		T3+1 S.J.Bosco
Boavista	-	450	-		Moradia Boavista
A Av da Boavista	-	390	-		Moradia a Av. Da Boavista
Av. França	T5	360	-		Moradia T5 Av. França
Amial	T1	-	-		T1 Amial
Circunvalação	T5??	400	-		Moradia Circunvalção
Ao parque da cidade	T3	-	-		T3 ao Parque da cidade
Montes Burgos	T2	140	-		T2 D Montes Burgos
À Fernando Pessoa	T2	-	-		T2 Fernando Pessoa
À Lusidada	T0	-	-		T0 À Lusiada
H.S.Joao	T1	-	-		T1 ao H.s.Joao
Campo 24 de Agosto	-	-	-		T2 Campo 24 de Agosto
Covelo	T2	-	-		T2 Covelo
Boavsita	T2	-	-		T2 Boavista Recuado
Campo Alegre	T2	-	-		T2 Campo Alegre
Amial	T2	-	-		T2 Amial
H.S.Joao	T2	100	-		T2 H.S.Joao
Baovita (S.Joao de Brito)	T2	110	-		T2 Boavista
Avenida dos Combatentes	T2	105	-		Avenida dos Combatente T2
A Pr. Rainha D. Amelia	T2	-	-		T2 a Praça Rainha D.Amelia
Vale Formoso	T2	100 m2	-		T2 D Vale Formoso
Foz	T2	-	-		T2 Foz
À Lusiada	T2+1	110	-		T2+1 à Lusiada
Foz	T3	190	-		T3 Foz condominio Fechado
Rua Professor Duarte Leite	T3	-	-		T3 Prof. Duarte Leite
Avenida Fernao Magalhaes	T3	-	-		T3 Avenida Fernão Magalhães
Ao Palacio de Cristal	T3	-	-		T3 ao Palacio de Cristal
Campo Alegre	T3	-	-		T3 Campo Alegre
Foz	T3+1	153	-		T3+1 Foz
Boavista	T3+1	170	-		T3 + 1 Boavista
Luso-francês	T3+1	-	-		T3+1 Luso Francês
Às Antas	T3+1	180	-		T3+1 Às Antas

da Prelada	Usado, 2 frente, quartos com 17 + 15 + 5 , garagem individual para 3 carros, ótimo preço
	Cozinha Equipada suite mais banho completo, lugar de garagem e arrumos
	110 m2, garagem, 2 cabines de Hidro Massagem
	145m2 Sala com 35 m2 duas frentes, garagem individual para 3 carros
	pronto habitar, amplas divisões terraço, garagem e arrumos
	190 m2 de área coberta, 50m de Área descoberta, Nascente/poente 3 WC cozinha equipada. Fogão de sala, ótimos acabamentos, garagem individual para 2 carros
	Rua do Gondarem, 2 frentes Nascente/Poente Garagem + arrumos. Como novo
	Muito bom. 3 Frentes, sala com 40 m2 lareira, Suite, Wc Suite, pavimento de Madeira, 2 lugares de garagem.
	A Av. Antunes Guimaraes 450 m2 Ac lindo jardim, com rega automática 2 salas 4 banhos + suite boa cozinha garagem individual p 3 carros. Muito bonita
	Nova, 3 frentes, 390 m Ac 380m2 Jardim, Piscina, a.q. Central, garagem p 4 carros
	360 m2 Ac 130 ab cave + rc + 1º andar + sótão
	pronto habitar, boas áreas, banho com luz natural, gr + arrumos
	Ao magalhaes lemos, excelente, 400 m2 Ac 5 quartos, 2 suites, sala de estar + sala de jantar = 70 m2 ; garagem p 4 carros, estado impecável
	Nova, cozinha equipada, suite + 2 banhos, 2 lugares de garagem
	Novo, garagem aquecimento central, 140 m2
	Como novo, excelente varanda, fogão de sala, lugar de garagem
	Como novo, excelente para estudantes
	Excelentes áreas, varanda continua à sala , garagens e arrumos
	Como novo, cozinha equipada, sala com 35 m2 com recuperador, excelentes quartos, construção qualidade, bom preço
	Sala com 28m2 com lareira, cozinha com 11, quartos com 19 e 13, 3 roupeiros, Suite + Wc completo. Garagem.
	Andar Unico, terraço com 25 m2, garagem individual
	Novo, Suite com 17 m2 bons acabamentos, Vistas de Mar
	3 frentes, sala com 29m2 com lareira, cozinha com 10 metros, bons quartos, suite + Wc completo, garagem
	Excelente, Rigosamente como novo, equipado e mobilado, 100m2 de ac. Varanda ideal para estudantes.
	Como Novo, 110m2 boa sala com lareira, aq. Central, suite, garagem e arrumos.
	Espetacular com 105m2 lugar de garagem e arrumos
	Como novo duas frentes, boas áreas, excelente negócio.
	100m2 a.c. 40 m2 a.d. Garagem
	Como novo zona privilegiada, excelentes áreas e exposição solar, lugar duplo de garagem e arrumos.
	Novo com terraço, 110m2
	Acabamentos de Luxo, 190 + 50 m2, nascente poente, sala com 60 m2 como novo
	Nascente/poente cozinha equipada, sala em L com 40m2 quartos com 15 m2, garagem individual excelente preço.
	À Universidade Lusíada, Mobilado e Equipado com Garagem e arrumos
	Novo, excelentes Áreas e Acabamentos, 3 roupeiros, lugar duplo de garagem + arrumos
	Todo Remodelado, sala com 22m2, 2 wc completos, garagem individual
	153 m2 ac Varanda, 3 banhos, 1 suite, garagem e arrumos, totalmente remodelada
	Vistas Mar, 170 m2 sala com 55m2, lugar de garagem mais arrumos
	Sala com 31 m2 + lareira + recuperador de Calor. Cozinha equipada com 12 m2, 1+1 com 8m2, garagem e arrumos
	Com Terraço junto PJ , 180 m2 A.c. Garagem 4 carros, arrumos, chão em soalho corrido.

Arca de Agua	T3+1	-	-		T3+1 Arca de Agua
Foz	T3+1	180	-		T3+1 Foz
Casa Saude da Boavista	T4	221	-		T4 Recuado,
Antas	T4	-	-		T4 - Antas
Ao Carvalhido	T4+4	190	-		T4+4 Recuado ao Carvalhido
Pinhais da Foz	T4	170	-		T4 Pinhais do Foz
Foz	T4+1	180	-		T4 + 1 Duplex Foz
Foco	T4+1	220	-		T4+1 Foco
Foz	V4	384	-		Moradia
Luisada	T2+1	-	-		T2+1 Lusiada
Foz	T4	-	-		Andar T4 Foz
Foz	T5 ? V5	400	-		Moradia Foz
Campo Alegre	T4	230	-		Moraia T4 Campo Alegre
Estadio Bessa	T1+1	-	-		T1+1 Estadio Bessa
Carvalhido	T2	-	-		T2 Carvalhido
Ao Carvalhido	T2	-	-		T2 ao Carvalhido
Ao S.Joao	T2	-	-		T2 ao S.Joao
Pinhais da Foz	T2	110	-		T2 pinhais da Foz
Mota Galiza	T2+1	-	-		T2+1 Mota Galiza
H.S.Joao	T3	140	.		T3 ao H.S.Joao
Aldoar	T3 Duplex	190	-		T3 Duplex Aldoar
Paranhos	T3+1	-	-		T3+1 Parnhos
Foz	T3+1 Duplex	310	-		T3+1 Duplex Foz
Centro	T3+1	-	-		T3+1 Centro
Pinheiro Manso	T3+1	-	-		T3+1 Pinheiro Manso
Foz	T4	-	-		Moradia Foz
Pereiró	T2	130	-		T2 Pereiró
Aviz	T4	200	-		T4 - Aviz
Av. Boavista	-	960	-		Moradia
Parque da cidade	T5+1	-	-		Moradia T5+1
À Fernão Magalhães	T1	-	-		T1 a Fernão Magalhães Novo
Av. França	T1	70	-		T1 Av. França
Foz	T1	75	-		T1 Foz

	3 Frentes, Remodelado, cozinha equipada, sala com 35 m2 , suite com 20m2, garagem para 2 carros e arrumos, construção de referência
	Apartamento com 180 m2 sala com 32, Nascente Poente, Lugar de Garagem
	Novo, Pronto a habitar, condominio privado, 221 m2 Ac. Terraço 85 m2 Garagem individual p 3 carro
	Novo, cozinha equipada, lavandaria, sala com 40 m2 Suite, + 2 Wc, garagem p/2 carros + arrumos. Andar com muita Luz
	Excelente localização a 5 min do metro, com 190 + 220 m2 garagem individual p 2 carros, bons acabamentos.
	Apartamento com 170m2 , sala com 50 quartos com 22 e 16 m2 2 Wc completos
	180 m2 apartamento totalmente remodelado BOSH, com terraço vistas mar
	Apartamento com 220 m2 sala com 58 m2 cozinha com 25 m2, lugar duplo de garagem e arrumos
	Nova, v4 , cave, R/c 1º e recuado c/terraço 75 m2, garagem w 250m2 de jardim, c/2 suites, cozinha e copa aquecimento central, pre-intalação, ar condicionado e alarme, acabamentos de luxo.
	Como novo, cozinha equipada, boa sala, otimos quartos, garagem + arrumos
	Junto à Universidade Catolica com vistas fantasticas sobre o Rio e Mar, Gaia e Porto 2 frentes, sol de nascente/poente, 13º andar, bom preço, bom para alunos de longe
	Excelentes acabamentos, 400m2 ac 350 m2 ab 3 pisos 5 quartos
	Para recuperar r/c + 1º + 2º 230 ac 140 ab
	Construção de qualidade sala de 30m2 3 roupeiros o+1 com luz direta, lugar de garagem
	Excelente, como novo, tem sala com lareira, cozinha equipada, 1 suite + 1 quarto de banho, varandas, lugar de garagem e arrumos, pronto a habitar.
	Zona Residencial sossegada, excelentes areas e acabamentos garagem e arrumos
	Novo, com garagem cozinha equipada
	Predio recente, ultimo piso, 110m2 ac varandas com 11m2 lugar de garagem e arrumos.
	Como Novo, Zona de eleição, sala com 30 m2 aquecimento central, lugar de garagem, excelente preço
	3 frentes, 140 m2, sala 33m2 com lareira, excelentes quartos, roupeiro, banheira hidro-massagem, cozinha 18m2 equipada, garagem para 2 carros, arrumos.
	Tipo Andar-Moradia, 190m2 ac 2 frentes, nascente poente, sala de estar+jantar, jardim 58m2, garagem individual
	Excelentes areas, o +1 com 10m2 e luz direta, sala com lareira, Suite, Garagem e arrumos.
	Apartamento com 310 ac terraço com 90m2, sala com 85 m2, 2 lugares de garagem + arrumos.
	Grandes Areas, quarto Suite, terraço, arrumos, 2 lugares de gargem e quintal
	Restaurado, Suite + 1banho o +1 com 10m2, lugar de garagem
	Nova, 3 frentes, cave R/C andar e cobertura com terraço envolvente, 4 quartos (2 suites) sala com lareira, cave com salão amplo, garagem, excecional nivel de acabamentos.
	130m2 sala com 36m2 com lareira, Suite, 3 frentes, 2 lugares de garagem, estado impecavel.
	Novo, 200m2 sul/poente, duas suites, 3 lugares de garagem bom preço
	4 frentes, 960ac 1000ad
	Boas areas e acabamentos, 3 carros
	Pronto a ocupar, a 100 metros da Universidade Lusíada e 500 do H.S.João e o Polo Universitário, de luxo . Com garagem e arrumos. Preço a combinar
	Novo, 70m2 sul, cozinha equipada, lugar de garagem
	Apartamento 75ac , Nascente/Poente, lugar de garagem + arrumos

Antas	T2	-	-		T2 Antas
Marechal Saldanha	T2	-	-		T2 Marchal Saldanha
Prelada (Campismo)	T2	-	-		T2 Prelada Campismo
Via Catarina	T3	-	-		T3 Via Catarina
Antas	T1				T1 Antas
H.S.Joao	T1	82			T1 H.S.Joao
H.S.Joao	T1	70			T1 H.S.João
Luso-francês	T1				T1 Luso-Francês
Amial	T3				T3 Amial F.F. Pessoa
Constituição	T2				T2 4 anos
Constituição	T2				T2 Constituição
Às Faculdades	T2				T2 às Faculdades
Faria Guimarães	T4+1 Duplex	280			T4+1 Duplex Faria Guimarães
Aviz	T1	80			T1 Aviz
Pinhais da Foz	T3	125			T3 Pinhais da Foz
Alameda Eça Queirós	T3+1	175			T3+1 Antas
Blockbuster	T2	110			T2 BlockBuster
Campo Alegre	T2				T2 Campo Alegre
Montes Burgos	T2				T2 Montes Burgos
Antunes Guimarães	T2				T2 Antunes Guimarães
Ao Carvalho	T2 Duplex				T2 Duplex ao Carvalho
Arca de Agua	T3				T3 Arca de Agua
Santos Pousada	T3				T3 Santos Pousada
Ao H.S.João	T3				Ao Hospital S.Joao T3
Foz	T3 Duplex				T3 duplex Foz
Amial	T3+1				Amial t3+1
Antas	T4				T4 Antas
Pinheiro Manso	T4 quadriplex	208			T4 Quadriplex
Pinheiro Manso	T4+1 Duplex	310			T4+1 Duplex
Foz	T5	200			T5 Foz
À FEUP	T2				T2 à Faculdade de Engenharia
Ao H.S. Joao	T3				T3 ao H.S. João
Centro do Porto	T3+1	135			Andar Único T3+1
Foz	T3	170			Andar Moradia T3 Foz
Costa Cabral (ao Conde Ferreira)	T1				T1 Costa Cabral
Carvalho	T3+1	180			T3+1 Carvalho
H.S.João	T3				T3 H.S.Joao
S.Joao		65			Apartamento

	Como novo, construção Ferreira dos Santos, Boas Areas e acabamentos, garagem 2 carros, Suite, varandas, cozinha equipada.
	Nascente/Poente sala de 30m2, a.q.central, cozinha equipada, suite em marmore,varandas, garagem 2 carros
	Como novo, zona de amplos espaços verdes, terraço de 50m2 garagem e arrumos.
	Ultimo Piso, possibilidade de aproveitamento de Sotão.Amplas Divisoies, boa exposição solar. Bom preço
	Andar remodelado, em otimo estado, vistas fantasticas
	Novo, pronto a habitar 82m2 ac, aquecimento central, garagem
	P/habitar, poente, 70m2 ac, despensa, cozinha equipada, garagem arrumo.
	Excelentes areas, aquecimento central, lugar de garagem e arrumos
	Excelente apartamento, boa sala, otimos quartos, terraço 80m2, marquise
	Colegio das escravas, 3 frentes, lugar de garagem
	Excelente local, usado, bom estado, varanda, sala c/ 24 m2
	Cozinha com placa e forno, sala c/32m2 e lareira, 2 lugares de garagem
	280m2 Ac 30 ad. Garagem p/4 carros,
	Novo, pronto a habitar, 80m2 cozinha equipada, acabamentos de requinte, garagem e arrumos
	125m2, nascente Sul, renovado, cozinha toda equipada, chão em madeira
	175m2 ac, chão em madeira, aquecimento central a Gás, cozinha remodelada e equipada, banheira de hidromassagem e vidros-duplos
	Ultimo andar, 110m2, cozinha equipada, sala c/30m2 com lareira, suite + 1 WC, garagem p/2 carros.
	Todo novo, aquecimento central, piso madeira, garagem individual
	Novo, pronto acabamentos de luxo, 2 varandas, sala 32m2, aquecimento central, garagem individual dupla
	Novo, desnivelado, suite, 2 varandas, lugar de garagem
	Como novo, 2 suites com luz direta, sala com fogão, terraço 22m2 a poente, garagem + arrumos.
	Em condominio fechado, cozinha equipada, sala 45m2, lugar de garagem p/2 carros
	Como novo, sala 28m2, cozinha equipada, ar condicionado, lugar de garagem
	3 frentes, cozinha equipada, suite, sala 30m2, garagem individual
	Muito bom, acabamentos de luxo, condominio fechado
	Nascente/Poente, fogão de sala com recuperador, varanda, garagem individual p/2 carros
	Como novo, cozinha equipada, garagem 2 lugares
	Condominio fechado 208m2 ac, terraço, varanda, 2 salas, aquecimento central
	Com 210m2 + terraço
	200m2, sala 60m2, 6 roupeiros, 2 lugares de garagem + arrumos
	no Raione com otimos acabamentos e otimo preço
	Pronto habitar, sala c/43 m2, aquecimento central, cozinha equipada, garagem fechada, 3/4 automoveis.
	c/4 anos, 130 m2 area coberta + 500m2 de area descoberta c/terraço, jardim tomar, 2 lugares.
	Boa localização, 170m2 de area coberta, 2 salas c/ 19 e 26 m2, fogão de sala, varanda, garagem individual 2 carros, vistas de mar, nascente/sul/poente
	Novo, p/ hab. Boas areas, roupeiros, despensa, lug. Garagem e arrumos
	3 frentes, 180m2, cozinha c/20m2, suite c/23m2, garagem p/2 carros.
	c/novo, 3 anos, cozinha completamente equipada, sala c/40m2, quartos 20-18-16 m2 recuperador, aquecimento central, aproveitamento sotão p/escritorio c/60m2
	Com 65m2 lugar de garagem como novo, não necessita de obras, impecável, proximo das faculdades

Rua de Fez		300			Moradia Rua de Fez
Ao Parque da Cidade	T4+1				Moradia ao Parque da Cidade
Boavista	T6	600			Moradia T6
Paranhos	T0				Paranhos T0
Les Palaces (Massarelos?)	T1	60			T1 Les Palaces
Fernão Magalhães	T1				T1 a Fernão Magalhães
S. Roque	T1	72			T2 S.Roque
Costa Cabral	T2				T2 Costa Cabral Porto
Aldoar	T2 Duplex				T2 Duplex Aldoar
Foco	T2	100			T2 Foco
Marechal Saldanha	T2	120			T2 Foz/Marechal Saldanha
Antas	T3				T3 Antas
Aldoar	T3 Triplex	300			T3 Triplex Aldoar
Foz					Moradia Foz
Foz	T6 ?	400			Moradia Foz Vistas de Mar
Marechal Gomes da Costa		400			Moradia Marechal Gomes da
Boavista	T3+1	450			T3+1 Boavista
Foco/Boavista	T1				T1 Foco Boavista
Rua do Gondarem	T1				T1 Foz Rua de Gondarem
H.S.João	T1+1	72,89			T1+1 em frente ao H.S.Joao
Às Antas	T2	118			T2 às Antas
à Faculdade de Economia	T3	173			T3 à Faculdade de Economia
Rotunda da Boavista	T0				T0 à Sra de Fátima
Rua 9 de Abril	T1				Vende-se
Ao H.S.Joao	T3				T3 ao H.S.Joao
Ao Amial	T3				Moradia T3
Campo Alegre	T3	170			T3 Campo Alegre
Ao jardim Botânico	T3	160			T3 Campo Alegre
H.S.João	T3				T3 H.S.João
H. Prelada	T4	210			T4 H.Prelada
Arca de Água	T1				T1 Arca de Água
Montes Burgos	T2				T2 Montes Burgos
À Praça Rainha D.Amélia	T2				T2 à Praça Rainha D.Amélia
Fonte da Moura	V5				Moradia Luxo V5 - Nova

	Excelente posição solar, 300m2 ac, 250m2 ad. 2 garagens individuais
	De alta qualidade, em acabamentos, 4+1 suites
	800m2 ad, 600ac jardim, garagem
	Com cozinha equipada e lugar de garagem
	60m2, sul poente, sala com 30, garagem
	Novo, pronto a ocupar a 100m da U. Lusitana e 500 m do S.João e Polo Universitário. De luxo com garagem e arrumos.
	Junto ao estádio do Dragão, 200m do metro, cozinha totalmente equipada, 72m2 ac, excelentes acabamentos, garagem individual
	Como novo, condomínio fechado, mobilado, aquecimento central, video porteiro, garagem, arrumos, 2 WC
	Como novo, todo remodelado, cozinha equipada, jardim, garagem individual,
	Todo remodelado, como novo, 100m2 ac, sala 25m2, pavimento em madeira, cozinha equipada, lugar de garagem 2 frentes.
	120m2 ac, sala 27m2 + fogão de sala, pavimento em madeira e tijoleira, terraço com 20m2, lugar de garagem.
	Construção de qualidade, boas áreas, local sossegado
	300m2 acabamentos de elevado nível, garagem individual para 2 carros, jardim privativo
	muito bem localizada, 3 frentes, muitas e amplas divisões, garagem, jardim.
	Acabamentos de luxo, 4 frentes, 400m2 ac, jardim 230m2, 6 quartos, asp e aquecimento central, alarme
Costa	Ac 400m2, sala comum 70m2, cozinha 20m2, garagem p/3 carros, elevador, ótima construção, como nova
	Condomínio fechado, 450m2 ac, jardim, 2 salas, aquecimento central, duas salas
	2 frentes, sul poente, piso alto com vistas fantásticas, áreas excelentes, garagem
	Nascente/Poente, sala c/27m2 vidros duplos, quartos com 15m2, garagem e arrumos
	C/novo, 72,89 m2 ac, terraço 15,70m2, bons acabamentos, com lugar de garagem
	Excelente, rigorosamente como novo, 2 frentes nascente/poente, 118m2 AC, varanda garagem e arrumos.
	173m2 sala 42m2, garagem
	Junto à Rotunda da Boavista, Mobilado, cozinha toda equipada, ar condicionado, com terraço.
	Fração T1 com garagem individual, junto ao Jardim de Arca de Água, prédio em bom estado de conservação.
	pronto habitar, sala 43m2, aquecimento central, cozinha equipada, garagem fechada 3/4 automóveis
	3 quartos, sala 30m2, com garagem e jardim
	Novo - nunca utilizado, 3 quartos, sala comum com fogão, 1 banho/serviço, 2 banhos completos, cozinha, lavandaria, varanda, 2 aparcamentos e arrumos, 170m2 ac
	excelente andar, com 160 m2, lareira, aquecimento central, suite, garagem 2 carros, em prédio de prestígio
	como novo, 3 anos, cozinha completamente equipada, sala 40m2, quartos 20, 18 e 16m2, recuperada, aquecimento central, aproveitamento sótão para escritório 60m2
	novo, pronto habitar, 210m2 ac, excelente nível de acabamentos, garagem para 3 carros, ótimo investimento
	pronto habitar, 2 frentes, totalmente restaurado, banho com luz directa, garagem+arrumos
	novo, pronto habitar, bem dividido, ótimas áreas, 2 banhos completos, garagem+arrumos
	como novo, 2 frentes, boas áreas, excelente negócio
	arquitetura moderna com terraço, piscina e jardim, 3 frentes, nascente/sul/poente, 2 suites, 4 wc mat. Nobres, sala com recuperador, biblioteca, garagem 4 carros

Bairro António Aroso					Moradia Parque da Cidade
Ao Amial	T4				Ao Amial Moradia T4
H.S.João	T3 ?				Moradia H.S.João
H.S.João	T1	70			T1 H.S.João
H.S.João	T1k				T1k H.S.João
H.S.João	T2	100			T2 H.S.Joao
à Fernando Pessoa	T2				T2 à Fernando Pessoa
Carvalhido	T2				T2 Carvalhido
H.S.João	T2	100			T2 H.S.Joao
Amial	T2				Amial T2
H.S.João	T2				T2 frente H.S.João
H.S.Antonio	T2				T2 junto H.S.António
Campo 24 Agosto	T2				T2 Campo 24 Agosto
S.Joao de Bosco	T2				T2 S.J.Bosco
Rua de Serralves	T2	115			T2 Rua de Serralves
Aviz	T2	120			T2 Aviz
H.S. Joao	T2+1				Ao H.S.Joao T2+1
H.S. Antonio	T2+1				Fac Biomédias H.S.Antonio
Paranhos	T3				Igreja de Paranhos T3
Rua Prof. Duarte Leite	T3				T3 Prof. Duarte Leite
Via Catarina	T3				T3 Via Catarina
Carvalhido	T4				T4 Carvalhido
Parque da Cidade	T3	156			T3 Parque da cidade
Boapor (Av. Boavista)	T3	145			T3 Boapor
Ao H.S.Joao	T3				T3 ao H.S.Joao
A Fac de Economia	T3	170			T3 à Faculdade de Economia
Foz	T3+1 Duplex	300			T3+1 Duplex Foz
Foz	T3+1				T3+1 Foz
Rua Serpa Pinto	T4+1				T4+1

	zona de prestígio, 3 frentes, amplo jardim, garagem individual, para recuperar
	(Cruzamento), 4 frentes, 3 pisos, necessita de obras, jardim lindissimo, garagem
	acabamentos altissima qualidade, 3 frentes, 3 quartos+escritório, garagem 3 carros
	pronto habitar, poente, 70m2 ac, despensa, cozinha equipada, garagem e arrumos
	novo, pronto habitar, boas áreas, cozinha equipada
	novo, pronto habitar, 100m2 ac, varanda, cozinha em faia, ótima sala, bons quartos
	como novo, excelente varanda, fogão de sala, lugar de garagem
	excelente, como novo, tem sala com lareira, cozinha equipada, 1 suite + 1 quarto de
	banho, varandas, lugar de garagem e arrumos. Pronto habitar
	excelente, rigorosamente como novo, 2 frentes, equipado e mobilado, 100m2 ac,
	varanda
	poente, cozinha equipada, lugar de garagem
	junto polo universitário, como novo, com lugar de garagem
	excelente, 3 frentes, 2 wc, 3 roupeiros, garagem+arrumo individual
	como novo, cozinha equipada, sala 35m2 com recuperador, excelentes quartos,
	construção de qualidade
	Como novo, grandes áreas, aquecimento central, suite, garagem p/2 carros
	Com 115 m2 2 casas de banho, varandas com toldos, garagem e arrumos
	Novo, 120m2, uma suite, totalmente equipado 2 lugares de garagem
	Excelente estado banho completo + suite, sala c/25m2 e lareira, garagem p/2 carros
	C/novo, 2 anos, construção de luxo, nascente poente, suite, cozinha equipada,
	garagem e arrumos.
	C/terraço, ótimo estado de conservação,
	Nascente/Poente, cozinha equipada, sala em L com 40m2 quartos com 15m2,
	garagem individual p/2 carros
	Ultimo piso, possibilidade de aproveitamento de Sotão, amplas divisoes, boa exposição
	solar,
	C/terraço, garagem individual p/3 carros, 6 anos, sala com lareira, aquecimento
	central
	Novo, 156 m2, construção e acabamentos de luxo, suite, garagem dupla e arrumos.
	Excelentes acabamentos, 145m2, box 2 carros, eletrodomesticos "Dietrich"
	Nascente/poente excelentes areas de acabamentos, cozinha equipada, sala com
	lareira, suite com WC completo, roupeiro, arrumos e garagem p/2 carros.
	170m2, 3 frentes, sala c/40m2 e garagem
	Unico, excecional, 3 frentes, ultimo piso, vistas deslumbrantes de mar, 300m2 ac,
	terraço 100m2
	Muito bom, como novo, nascente/poente, na melhor zona, garagem individual
	Garagem individual, 4 quartos parcialmente mobilados, sala comum, cozinha com
	frigorifico, maquina de lavar a loiça, fogão, micro ondas, lavandaria com maquina de
	secar roupa.

LOCAL	TIPO	AREA	PREÇO	TITULO
Pinhais da Foz - Escola Francesa	T5	243m2	790.000	Moradia T5 - Foz
10 min das faculdades, Hosp. S.Joao			85.000	Casa Res do Chão
Av. Boavista/Pinheiro Manso	Andar-Moradia	com jardim de	-	Andar-Moradia à Av. Boavista/Pinheiro M
Antas/ junto à loja do cidadão	T4	-	-	T4 - Antas - 9º Piso
Boavista	T3 duplex	169m2	308.000	T3 Duplex Novo . Boavista Financiamento
1º linha rio	T3 + 1	+ varanda com	-	Porto - 1ª linha Rio
Alameda das Antas	T2	-	175.000	T2 Novo Alameda das Antas
Vistas rio	T3 Duplex	-	250.00	T3 Duplex- Vistas Rio
Estadio do Bessa	T2	-	-	T2 - Estadio do Bessa
Porto de Leixões	T4	-	-	T4 - Porto de Leixões
Varandas da Barra	T4	-	175.000	T4 - Varandas da Barra
Junto ao hospital S.Joao	T2+1	-	-	T2+1 Junto ao Hospital S.Joao
Douro, Zona nobre da cidade	T3 Triplex	-	-	Apartamento T3 Triplex
H.S.Joao	T1	-	104.900	T1 Luxo ao Polo Universitario
Prelada	T2	-	70.000	Urgente
Paranhos	T4 duplex	180m2	110.000	T4 duplex - Paranhos
À Constituição	T2	-	60.000	Ocasão
H.S.Joao	T3	.	75.000	Opurtunidade Unica
Belas Artes	Moradia T4	-	145.000	Belas Artes
Ao H.S.Joao	T1	-	78.500	T1 ao Hospital Sao Joao
Às Antas	T4+1		270.000	Moradia T4+1 às Antas
Constituição	T2+2	120m2	67.500	T2+2 C/terraço Constiuição
Baixa	T2	-	-	Apartamento T2- Baixa
Cedofeita - Faculdades	T3	-	190.000	T3 Cedofeita Faculdades
Bessa Leite	T3	-	70.000	Apartamento T3 Bessa Leite
Baixa	T2	-	85.000	Moradia T2 Baixa
Porto ?	T5	134m2	116.000	T5. Porto Retoma bancária
Foz	T4	105m2	77.500	T4 - Foz
Capitão Pombeiro	T2 Rec.		68.000	Retoma de Banco
Rua Dr Manuel Laranjeira nº 164 , H.S.Joao	T2+1 / T3	-	-	Apartamento Novo
Ao parque da cidade	T1+1	-	59.000	Moradia
Boavista	T3	120m2	-	Moradia T3
Baixa de Porto	-	58m2	78.300	Baixa do Porto
Monte dos Brugos	T3	106m2	67.000	T3 Monte dos Brugos
Paranhos	T2	-	64.000	T2 Paranhos
Rua 5 de Outubro	T2 e T3	-	-	T2 e T3

	DESCRIÇÃO
	3 frentes, area de 243m2, Jardim 110m2, 2 salas com Fogão, 3 banhos, garagem para 4 carros
lanso	298m2 e jardim privativo de 99m2. Possui Varandas, Solarium e garagem fechada
	Remodelado, exelente localização. Boas acessibilidades, 4 quartos sendo um suite, cozinha mobilda e equipada. Caixilharia com corte termico e vidro duplo. Bom preço
a 100%	169m2 de artea coberta, lugar de garagem triplo + arrumos, 3 frentes, boas varandas. Class. Energ. B
	T3+1 Novo - 232 m2 Varanda c/28m, 2 frentes, condominio fechado, box para 3 carros
	Cozinha totalmente equipada, Estores eletricos, Aquecimento Central Cass. Energ. B
	Condominio fechado c/piscina, court de Tennis, cozinha equipada, areas generosas, suite c/closet, varanda c/exelentes vistas. Class. Energ. B
	Exelente T2, condominio fechado, aq. Central, coz. Equipada. Despensa, lavandaria, suite, 3 roup, cofre, varanda, sala c/22m2 renovado c/acabamentos de qualidade 2 lugares garagem e arrumos, Classe energetica B
	Condominio fechado c/piscina, cozinha equiada, 2 suites, sala c/recuperador, garagemp/3 carros. Exelente oputunidade. Cass. Energ. B-
	C/ 3 frentes, 2 vartandas, otima sala, bons quartos. Exelente opurtunidade
	Exelente para arrendamento. Equipado e mobilado Class. Energ, E
	3 frentes, 3 suites, sala c/80m2, cozinha equipada, garagem p/2 viaturas. Condominio com porteiro 24h, vistas sobre o rio Douro, zona nobre da cidade do Porto. Class. Energ. B
	Mobilado e decorado, Paineis Solares. Só visto! Class. Energ. A
	T2 como novo - prelada, boas areas, Class.Energ. C
	Sala 32m2, pavimento Soalho, AC 180m2, Class, Energ D
	2 frentes, predio com elevador Class. Energ. D
	Sala 30m2, 2 banhos, lugar de garagem + arrumos. Class Energ E
	Res-do-chão e 1º andar Classe Energ. E
	Novo, acabamentos de qualidade Garagm. Classe Energ. C
	2 cozinhas, 2 salas, 2 suites, Joardim e Terraço Classe Energ. E
	Retoma Bancaria 2 frentes - 120m2 , a precisar de obras - Class. Energ E
	Exelente apartamento, Totalmente remodelado, prédio c/elevador Acabamento de grande qualidade. Marque visita Class. Energ. D
	Financiamento a 100% Novo Pronto a habitar, Exelente qualidade Class. Energ B
	Remodelado, 2 frentes, sala c/20 m2, 2WC, lavandaria e arrumo, ultimo andar. Excelente imovel para investimento
	Com 2 frentes, 2 salas, 2 WC cave e logradouro. Exelente investimento Class. Energ. F
	2 frentes, 2 varandas, nascente/poente, lugar de garagem. Class. Energ. C
	3 frentes, Roupeiros A precisar de obras. Class. Energ C
	2 WC, Terraço com 30m2, lug, garagem. A precisar de recuperação. Class Energ D
	-
	Remod., c/eletrod., c/lav., escritorio Pronta habitar
	Para recuperar, 3 frentes, Logradouro, estacionamento
	Apartamento Renovado - 58m2 Exelente localização.
	Apartamento Renovado, lugar de Garagem, Arrumos
	Arrendado por 450e/mês, Impecável
	Novos e prontos a habitar, portas de surgrança, cozinhas e banhos mobilados e equipados, aquecimento central por caldeira mural estanque, estores térmicos e elétricos, caixilharia dupla, com vistas maravilhosas e amplas, excenlente exposição solar.

Boavista	T1	-	90.000	T1 - Boavista
Baixa	T2	-	85.00	Moradia T2 Baixa
24 de Agosto	-	300m2	170.00	Moradia Baixa
Campo Alegre	T3	200m2	-	T3 c/terraço e Jardim - Campo Alegre
Damião de Góis	T3	-	125.000	Moradia - Damião de Gois
H.S.Joao	T2	-	densalidade 175	T2 ao Hospital S.João
Polo Universitario	T4 duplex	-	110.000	T4 duplex - Polo Universitario
Coração das Antas	T2	-	249.500	T2 Luxo - Coração das Antas
À estação Campanhã	T1 Duplex	-	72.000	T1 Duplex à estação Campanha
Prelada	T3	-	115.00	T3 Prelada
Amial	T2	-	90.000	Moradia T2 - Porto Amial
Amial	T2	-	112.000	T2 - Amial
Paranhos	T4 duplex	180m2	110.000	T4 Duplex - Paranhos/Covelo
Ao Jardim de França à Boavista	T3	-	-	T3 ao Jardim de França à Boavista
Campo 24 de Agosto	T3	-	128.000	Moradia T3
Polo Universitario Asprela	T3	-	110.000	T3 Polo Universitario Asprela
À Constituição	T1	.	65.000	T1 à constituição (Porto) (Remodelado)
Parque da Cidade	T3 duplex	-	190.000	T3 Duplex ao Parque da Cidade - Porto
Santa Luzia	T1	-	57.000	T1 - Santa Luzia - Porto - Monte dos Burg
Massarelos	T2	-	-	Moradia T2 - Massarelos
às faculdades	T3	-	75.000	T3 às faculdades
Baixa	T2+1 Duplex	140m2	230.000	T2+1 Dupex - Baixa
Campo Alegre	T3	-	69.500	T3 Campo Alegre
Baixa	T3+1	-	128.500	Moradia T3+1 - Baixa
Praça Velasquez	T4+1	-	280.000	T4+1 Praça Velasquez
Sé	T2 Duplex	-	165.000	Edificio Teatro T2 Duplex
S. Dinis	T2	-	87.000	T2 - S.Dinis
Lusiada e Polo Universitario	T3	.	124.000	T3-Porto
Amial	T2	-	-	Moradia T2 Amial
Av. Fernão Magalhaes	T3	-	110.000	T3 Av. Fernão Magalhaes
Rua da Alegria	T1+1	73	-	T1+1 Rua da Alegria
Casa da Musica	T2	-	127.500	T2 Metro
Junto às Faculdades	T2	-	125.000	T2 Junto às Faculdades
Ramada Alta	T2		98.000	T2 - Ramada Alta
Às Faculdades	T2		155.000	T2 - Faculdades - Novo
Rua Capitão Pombeiro	T2+1	125	66.000	T2+1 Recuado - Porto - 125
Rotunda da Boavista	T3	150	280.000	T3 - Rotunda da Boavista
Parque da Cidade	T3		75.000	T3 - Parque da cidade
Metro casa da Musica	T3+1		50.000	T3+1 Metro Casa da Musica
U. Fernando Pessoa	T3		255.000	T3 U. Fernando Pessoa
Av. De França	T3+1		50.000	T3+1 à Av de França
Centro Porto	T1		-	T1 . Centro Porto
Paranhos (Faculdades)	T1		65.000	T1 Paranhos às Faculdades

	Metro da Lapa, predio em Construção, Varandas, Jardim. Bom nivel de acabamentos
	Com 2 frentes, 2 salas, 2 Wc cave e Logradouro. Exelente investimento. Class. Energ F
	A escassos metros do Campo 24 de Agosto, exelente para restauro, 3 pisos mais. Class. Energ E
	Financiamento a 100% Novo, pronto a habitar, 200m2 aera coberta mais terraço c/150m2 varanda, garagem p/2 carros e arrumos. Classe Energ A
	3 pisos, sala c/lareira, 3 quartos Remodelado há 5 anos, logradouro. Class. Energ. D
	Exelente localização, estado impecavel cozinha com lavandaria, roupeiros, 2 Wc, garagem. Crédito 100%. Classe Energ. D
	A precisar de obras, excelente oportunidade. Class. Energ. D
	Cozinha totalmente equipada. Sala c/muita luz, suite. Garagem Vigilância Class. Energ A
	Novo, cozinha equipada Virado a nascente. Cert. Energ. C
	Como novo, com amplas aerar, duas varandas, cozinha equipada, lugar de garagem + arrumos. Class. Energ B-
	Com 2 frentes, logradouro com 40m2 garagem. Class. Energ D
	Como novo, sala com 40m2, varanda. Garagem 2 carros. Class. Energ C
	Sala com 32m2, pavimento soalho lamparquet, 2WC class. Energ D
	2 Wc, lugar de garagem com boas areas.
	2 frentes - 2 pisos + sótão . Class. Energ E
	Sala com Lareira e varanda Garagem e arrumo. Cert. Energ. D
	2 frentes, 2 varandas, otimo investimento. Class Energ C
	Excelentes acabamentos, otimas areas, garagem 2 carros + arrumos Class. Energ. B-
os	Aos investidores Otimas Areas. Class. Energ D
	Proxima do museu do eletrico . 2 frentes, 2 pisos, cozinha equipada. Terraço com 25 m2.
	Sala com 30m2, 2 banhos, garagem e arruos Class. Energ. E
	Predio de Fachada Tipica proximo do metro da Trindade, acabamentos de qualidade. Viver na Baixa c/qualidade!
	Zona de transportes,sossegada, faculdades. Remodelado, 2 WC otimo para investimento
	Sótão c/garagem e terraço. Exelente oportunidade. Class. Energ. E
	Excelente estado de conservação, suite, 2 lugares de garagem. Vistas desafogadas. Class. Energ. C
	Com grande varanda. Em fase final de construção
	totalmente remodelado com varanda. Cert. Energ E
	6º andar c/novo Suite, cozinha e sala ampla, lugar de garagem. Viligancia 24H.
	Excelentes acabamentos, Paineis solares Otima Localização.
	Andar como novo, pronto a habitar
	73m2 + 20m2 Jardim. Inicio de renovação. Conclusão a 12 meses.
	3 frentes, sala c/ 30m2, suite, garagem + arrumos.
	Condominio fechado, totalmente equipada, Suite e Garagem. C.E. C
	Condominio fechado, sala com 25m2, cozinha equipada, despensa e lavandaria, garagem, garagem. Marque visita. C.E. C
	Duas Frentes, 3 roupeiros, lugar de garagem + arrumos, cozinha equipada, aquec. Central, asp. Central, varandas. Acabamentos acima da média
	Rua Capitão pombeiro, 2 frentes, terraço com 35m2, remodelado, cozinha semiequipada.
	Novo, pronto a habitar, 150 m2 + varanda, garagem 2 carros. C.E. B
	Restaurado, boa sala e quartos, cozinha c/despensa, 2 WC.
	2 frentes, sala 20m2, 2WC , a precisar de obras de remodelação
	Condominio c/ piscina e jardim, sala 35 m2 , lareira, suite, garagem p 2 carros
	2 varandas, 2 WC, estado razoavel
	Divisões independentes e pronto a habitar. Junto ao metro
	Otimas Areas, varanda, cozinha equipada. Excelente estado de conservação.

Antas	T2		65.000	Andar-Moradia T2 às Antas
Campanhã	V3		135.000	Moradia V3 - Campanhã
Antas	V3 Duplex		250.000	Moradia nas Antas
Constituição	V4		210.000	Moradia V4 à Constituição
Foz	T4		198.000	T4 Foz
Prelada	T5 Duplex		185.000	T5 Duplex
Antas	T1 KIT		64.500	T1 KIT ANTAS
À Praça Veslasquez	T2+1		-	T2+1
À U. Lusidada	T3		-	T3
Damião de Gois	T4		-	T4 a Damião de Gois
Foz	-	-	-	Moradias à Foz
Junto ao Rio Douro	-	-	195.000	Moradia
Campanhã	T3		135.000	Campanhã
Constituição	T6		350.000	Moradia T6 - Constituição
Lusiada	T0		60.000	T0 Lusiada
Baixa do Porto	T0+1		-	T0+1 Baixa do Porto
Campo Alegre	T1	65	-	T1 - Campo Alegre
Aldoar	T2		145.000	T2 - Cooperativa Arquitetos
Baixa do Porto	T2	100	130.000	T2 - Baixa do Porto (metro)
Boavista	T2		98.000	T2 - Boavista
Prelada	T2		-	T2 Prelada - Porto
Antas	T3		135.000	T3 às Antas
Ramalde	T3 Duplex		-	T3 Duplex - Ramalde

	P.H. Cozinha equipada. Sotão totalmente restaurado.
	Totalmente remodelada. Pronta a habitar, cozinha equipada + lavandaria, garagem p/3 carros
	Em acabamentos, V3 Duplex + escritorios 3 suites e espaço exterior. C.E. D
	2 Salas, Jardim, Garagem. Oportunidade de Negocio. C.E. D
	Excelente c/3 frentes, completamente renovado, cozinha equipada, sala 40m2, suite + 2 WC
	Ao Hospital da Prelada. Churrasqueira, 2 salas, marquise, 3 banhos.
	À Av. Dos Combatentes. Cond. Fechado c/parque infantil, porteiro 24h. Court Tennis campo jogos, coz. Semi equipada, box dupla. 58m2
	Com gar. Predio recente c/1 andar por piso. C/lareira, aq. Central, presianas eletricas, janelas duplas, boa varanda, c/area comum atrás. Aceita permuta por 1 ou 2 andares mais pequenos
	Qualidade e bom gosto jardim e piscina. Prontas a habitar
	P/Restauro, junto ao rio Douro. Tem 2 varandas. Terraço 50m2 C.E. G
	Nova, r/c e 1º e 2º, garagem p/3 carros. C.R. E
	Traça antiga, c/400m2 . Excelente estado conservação. Jardim c/335 m2 C.E. D
	Como novo, cozinha equipada, garagem C.E. E
	Ultimo para venda, terraço com 11m2, novo, acabamentos de qualidade
	Com 65m2 divisoes independentes.
	Predio de prestigio. Premiado, 2 frentes, sala 30m2 com lareira, varanda, garagem box
	Excelentes vistas de cidade. Totalmente remodelado. 100m2 varanda
	Condominio fechado, sala com 25m2, cozinha equipada, despenda e lavandaria, garagem, C.E. C
	Em Santa Luzia. Perto do parque de campismo da Prelada. Com cave e lugar de garagem. Boa exposição solar.
	Novo, cozinha equipada, aquecimento e aspiração central, garagem. C.E. B
	Precisa de Obras de adaptação, sala com lareira, suite + 2 WC. Varanda, terraço. 2 lugares de garagem e 2 arrumos.

Anexo II

-

Contabilização e divisão das características

1975

- 1 candeeiros
- 1 alguma mobília
- 1 Revestida a porcelana
- 1 escritório
- 1 quarto de empregada
- 1 local sossegado
- 1 facilidade de estacionamento
- 1 em posição sul-nascente
- 1 Sumptuosa entrada
- 1 Caixilho alumínio
- 1 linda panorâmica
- 1 quarto de arrumos
- 1 banho de serviço
- 1 instalação para máquina de roupa e louça
- 1 cozinha com luz direta
- 1 exterior a azulejo e alumínio
- 1 cilindro para águas quentes
- 1 renovadores de ar
- 2 2/3 pavimentos
- 2 3/4 frentes
- 2 Boa/ampla Cave
- 2 Com 2 Pisos
- 2 perto de 2 liceus e escolas/em frente ao Liceu Alexandre Herculano
- 2 prédio moderno
- 2 roupeiros
- 3 excecional localização/ótima zona da cidade/central
- 3 excelente estado de conservação
- 3 Cozinha com moveis (e exaustor/extratores de fumos)

3 (ampla) Varandas
4 copa
4 bons acabamentos/materiais de 1º ordem
4 amplas divisões /
4 toda dividida/c 10 divisões/divisões independentes
5 Bons quartos de banho/completo
5 arrumos
5 transporte à porta/a 50 metros/autocarro à porta
6 Chauffage automática a óleo/c aquecimento
6 Isentos de Sisa
7 elevadores
7 Refere quantidade de m2
8 excelente/boa/ótima construção/construção de 1ª/sólida
10 prédio acabado de construir/prédio novo
11 jardim/terraço/quintal (com anexos)
11 despensa
14 garagem
15 toda/alcatifada e forrada (com bons papeis)

1985

1 amplo salão de convívio
1 quarto de empregada
1 escadaria em Mármore
1 lavatórios duplos
1 alarme
1 quarto de arrumos
1 em pedra e forrada pastilha
1 copa
1 Forrado e alcatifado

1 centrais de aquecimento
2 aspiração
2 Bons acabamentos/1º qualidade
2 Transportes à porta/stcp
2 Boa conservação/estado impecável
2 casa de banho de serviço
3 pisos
3 3/4 frentes
3 Optima/ Boa construção
3 moderno
3 Casa de banho privativa
4 lavandaria/marquise
4 Vistas para o mar/bela paisagem
5 varanda
5 suite
5 13 divisões/grandes/boas/espaciosas divisões (independentes)
5 Cozinha mobilada
6 roupeiros
7 com fogão de sala/lareira (de mármore)
7 Refere quantidade de m2
8 quarto de banho completo
10 Quintal/jardim/terraço
10 despensa
10 Novo/pronto habitar/construção recente
12 arrumos
32 garagem

1995

- 1 c/ bons transportes publicos
- 1 Totalmente remodelado
- 1 persianas
- 1 Casa banho com luz direta
- 1 exterior em cerâmica
- 1 pavimento em pinho francês
- 1 parque infantil
- 1 quarto de vestir
- 1 pavimento em reguado
- 1 pavimento flutuante
- 1 escritório
- 1 alpendre
- 1 ar condicionado em todas as divisões
- 1 garagem com sistema de segurança
- 1 jacuzzi
- 1 health club
- 1 squash
- 2 Todo em Parquet
- 2 banheira-massagem
- 2 Cave
- 2 Moderno
- 2 grande luminosidade/intensamente iluminado
- 2 Logradouro
- 2 arquitetura/características invulgar
- 2 porta Fichet (toda em madeira)
- 2 pavimento granito polido
- 2 pavimento em mármore

2 sauna
3 zona sossegada
3 aproveitamento do vão do telhado/do sótão
3 copa
3 piscina
3 Cozinha mobilada e/ou equipada
4 Construção de qualidade
4 Lindas vistas panorâmicas
4 Mobilado
4 parabólica
5 vidros duplos
5 anexos
5 video porteiro
4 + 1 com luz direta
6 Quarto banho serviço
6 portas/moveis lacadas
6 Ultimo piso
6 aquecimento central
6 Gás Canalizado/rede gás
7 tijoleira
8 2/3 pisos/duplex
9 banhos completos
11 Virado a Sul/ nascente-sul/ sul-poente-norte/ poente-sul/nascente-poente/
nascente-sul-poente/ótima disposição solar (3)
15 vistas do mar e/ou rio (4)
14 despensa
21 novo
23 marquise/lavandaria
26 impecável/Ótimo/Bom estado conservação

26 varandas
31 Bons/ótimos acabamentos/de 1^a/de luxo/de requinte
31 2/3/4 frentes
34 roupeiro
40 Jardim/terraço/quintal
46 suite
49 pavimentos em madeira/em carvalho/taco/em soalho/carvalho/lamparquet
63 arrumos
65 lareira/fogão de sala (c/ recuperador)
67 Boas/amplas/Grandes Areas/divisões independentes
81 Novo/pronto habitar
89 Referência a m2
151 garagem

2005

1 WC em marmore
1 estores eléctricos
1 anexo
1 court ténis
1 parque infantil
1 sala de festas
1 o +1 com luz direta
1 Cave
1 Poço
1 Vídeo-porteiro
1 biblioteca
1 sotão
1 segurança 24h

2 Cozinha em granito
2 copa
2 Como novo
2 elevador
2 2/3 Pisos
3 tijoleira
3 zonas verdes
3 Piscina
3 Alarme
3 muita luz
3 Vidros duplos
4 Linda vista/vistas fantásticas/optimas vistas
4 Arquitetura moderna
5 Cozinha em faia/madeira
4 último andar
5 Ar condicionado
6 aproveitamento de sótão / Sotão
6 Wc com luz natural/directa/com janela
6 coluna/ banheira/cabines hidromassagem
7 Boa exposição/orientação solar
9 condomínio fechado
9 lavandaria/marquise
9 Construção qualidade/ de luxo
10 vistas mar e Rio
10 despensa
14 equipado e/ou mobilado
14 impecavel/Bom estado de conservação
20 WC completo
22 pavimento em madeira/soalho/lamparquet/taco

26 Roupeiro
30 remodelado/Restaurado
36 amplas/Excelentes/optimas áreas/divisões independentes
42 bons acabamentos/de luxo/ qualidade/requite
44 aquecimento central
49 lareira/fogão de sala (c/recuperador calor)
54 Como novo
56 suite
65 Refere a disposição solar - nascente/sul/poente, Nascente/Sul, nascente /
poente, sul, Poente, nascente, sul/poente
66 -2/3/4 Frentes
68 Quintal/terraço/jardim
72 varanda
76 Novo/Pronto a Habitar
87 cozinha equipada/com eletrodomésticos
97 arrumos
210 Referência a m2
268 garagem

2015

1 Solário
1 Caixilharia (com corte térmico)
1 Caixilharia dupla
1 Cofre
4 Porteiro (24h)/vigilância (24h)
1 Vistas sobre o rio
1 Portas de segurança
1 Casa de banho mobilados/equipados/completos





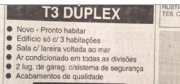

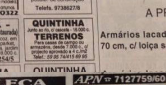





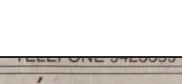
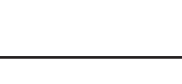
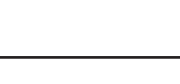
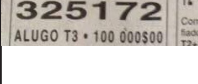
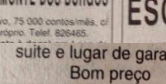
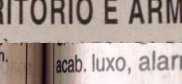







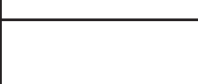
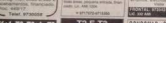


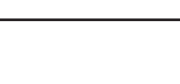

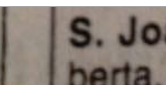
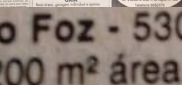
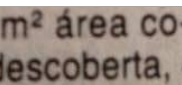

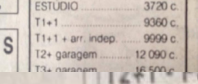
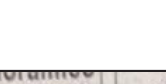
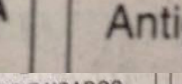
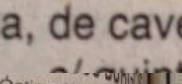
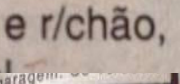
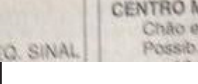


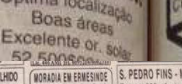









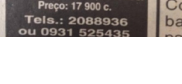



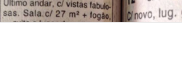




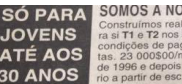
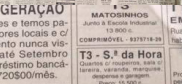











1 Aguas furtadas
1 Muita luz
1 Parque infantil
1 Campo de jogos
2 janelas/Vidros duplos
2 Aspiração central
2 Court ténis
2 Mobilado/decorado
2 Boa/Excelente exposição solar
2 Painéis solares
2 Pavimento soalho/lamparquet
2 elevador
2 Excelente qualidade construção/de prestígio/premiado
2 Cave
2 Nascente-poente/nascente
2 Escritório
3 Estores elétricos e/ou térmicos
3 sótão
4 Piscina
4 Excelentes vistas/maravilhosas e amplas/vistas desafogadas/excelentes vistas de cidade
4 Despensa
4 Logradouro
5 estado Impecável/excelente estado de conservação
5 Roupeiro/closet
5 Como novo
6 2/3 pisos
6 Aquecimento central (por caldeira mural estanque)
8 lareira/Fogão de sala (c/ recuperador)

8 Condomínio fechado
8 Lavandaria/marquise
9 Boas áreas/generosas/amplas/divisões independentes
10 Bons acabamentos/de qualidade/excelentes
13 arrumos
14 (Totalmente) remodelado/renovado/restaurado
15 Suite
16 Novo/pronto habitar
19 Jardim/terraço/espço exterior
22 Cozinha mobilada e/ou equipada
22 2/3 frentes
24 Varanda
34 Referência a m2
43 garagem/box
51 Classe energética A (3)/B (8)/ B- (3)/C (11)/D (14)/E (12)/F/G

ADJETIVOS SOBRE ELEMENTOS DE VALOR

	1975	1985	1995	2005	2015
Sobre o local					
Sobre o estacionamento					
Sobre o edificio					
Sobre os quartos					
“Moderno”					
Sobre as áreas					
Sobre a luz natural					
Sobre as Vistas					
Sobre estado de Conservação					
Sobre os acabamentos					
Sobre a construção					

DIVISÕES

	1975	1985	1995	2005	2015
Escritório					
Q. de empregada					
Q. de arrumos					
Q. de banho de serviço					
Q. de banho privativa					
Q. de banho completo					
Q. de vestir					
Suite					
Cave					
Despensa					
Lavandaria / Marquise					
Salão de convívio					
Health club / Squash					
Biblioteca					
Sotão					




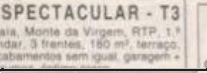




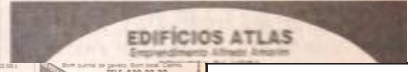








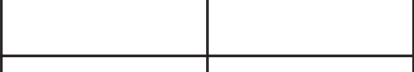
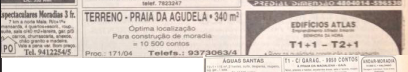


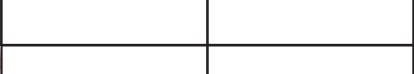
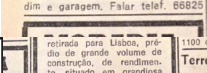
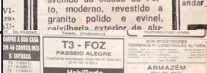

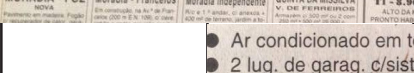

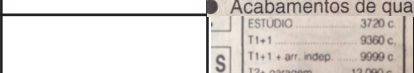


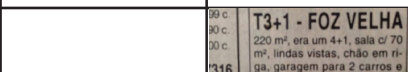
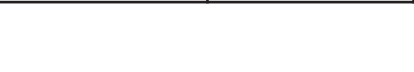
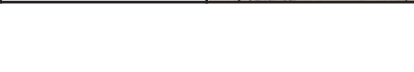
ESPAÇOS EXTERIORES

	1975	1985	1995	2005	2015
Varanda					
Arrumos					
Jardim/Quintal/Terraço					
Garagem					
Anexos					
Logradouro					

OUTROS ELEMENTOS VALORIZADOS

	1975	1985	1995	2005	2015
Refere a exposição solar					
Refere o número de frentes					
Isento de Sisa					
Novo					
Cozinha com luz direta					
Dúplex / Triplex					
Último piso					
Condomínio fechado					
Remodelado					
+1 com luz direta					
W.C. com luz direta					
Exterior a cerâmica					
Classe energética					
Referência a m2					

ACESSÓRIOS VALORIZADOS

	1975	1985	1995	2005	2015
Mobilado					
Roupeiros					
Cozinha equipada/mobilada					
Copa					
Caixilhos em alumínio					
Vidros duplos					
Persianas					
Estores elétricos					
Caixilharia (c/corte térmico)					
Caixilharia dupla					
Cilindro de águas quentes					
Renovadores de ar					
Chauffage automática					
Aquecimento central					
Ar condicionado					
Gás Canalizado					
Aspiração Central					

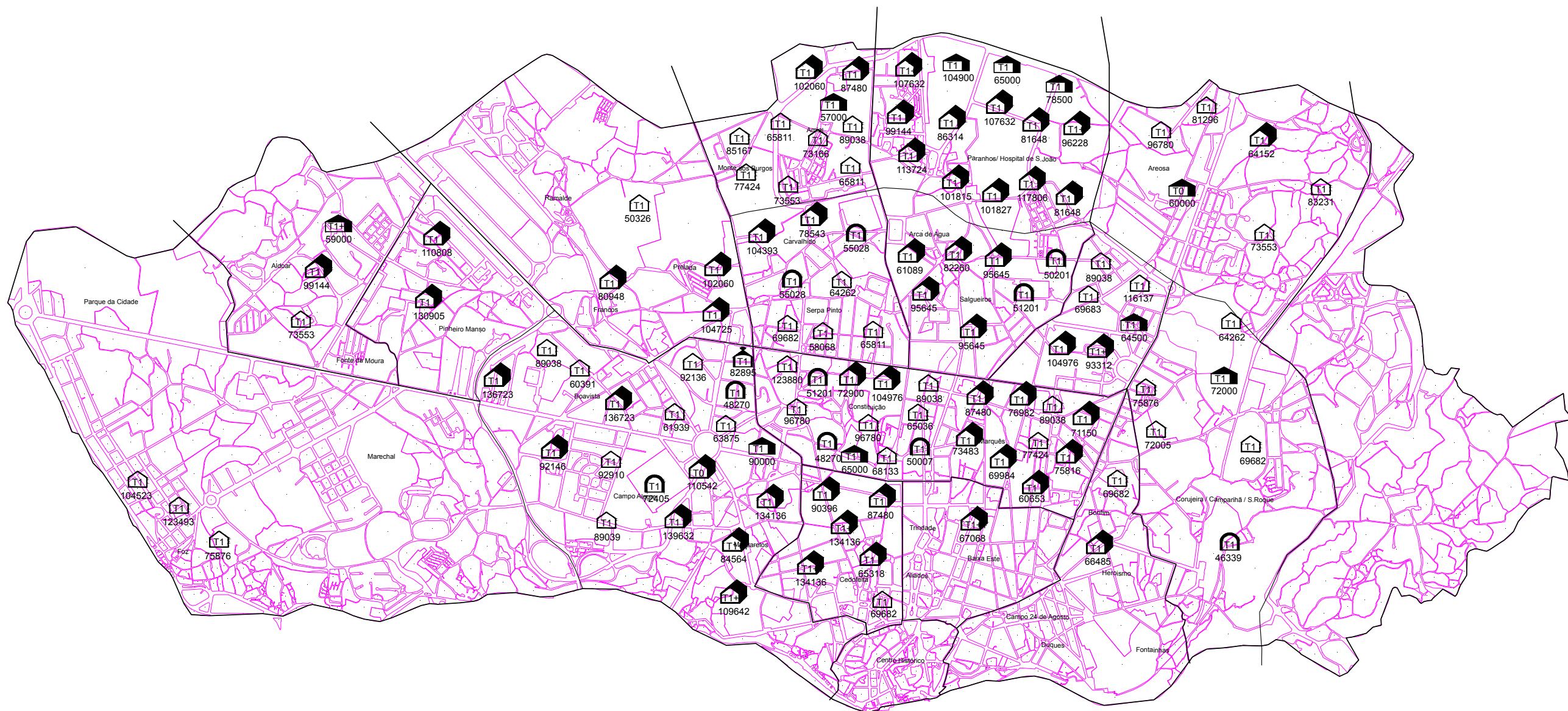
ACESSÓRIOS VALORIZADOS

	1975	1985	1995	2005	2015
Forrada e Alcatifada	Com 2 pisos e boa cave toda dividida, no centro da cidade, perto de 2 liceus e escolas, quintal com anexo, toda alcatifada e forrada com bons papéis, ardozeiros e alguma mobília, bons quartos de banho, chaudiage automática a óleo. Ver Rua Duque de Saldanha, 622 das 14 às 16h.				
Pavimento em mármore		Lo ANDAR quartos, sala de jantar, co- quarto de banho	MAGNIFICO ANDAR Na Av. Antunes Guimarães	Alcatifa- Jo, orcam- tis Telef.	
Pavimento em reguado					
Pavimento flutuante					
Pavimento em granito			to, moderno, revestido a granito polido e evinel, caixilharia exterior de alumínio, de 7 pisos, com		
Pavimento em Lamparquet					
Tijoleira					
Pavimento em soalho					
Alarme					
Porta de segurança / Fichet					
Porteiro					
Fogão de sala/lareira					
Elevadores	T3 - 10.800C. GAIA Óptimas áreas c/ garagem individual e armazém. Tel. 3712801/2				
Em pedra forrada a pastilha					
Jacuzi / banheira-massagem					
sauna					
Piscina					
Parabólica					
Painéis Solares					

Anexo IV

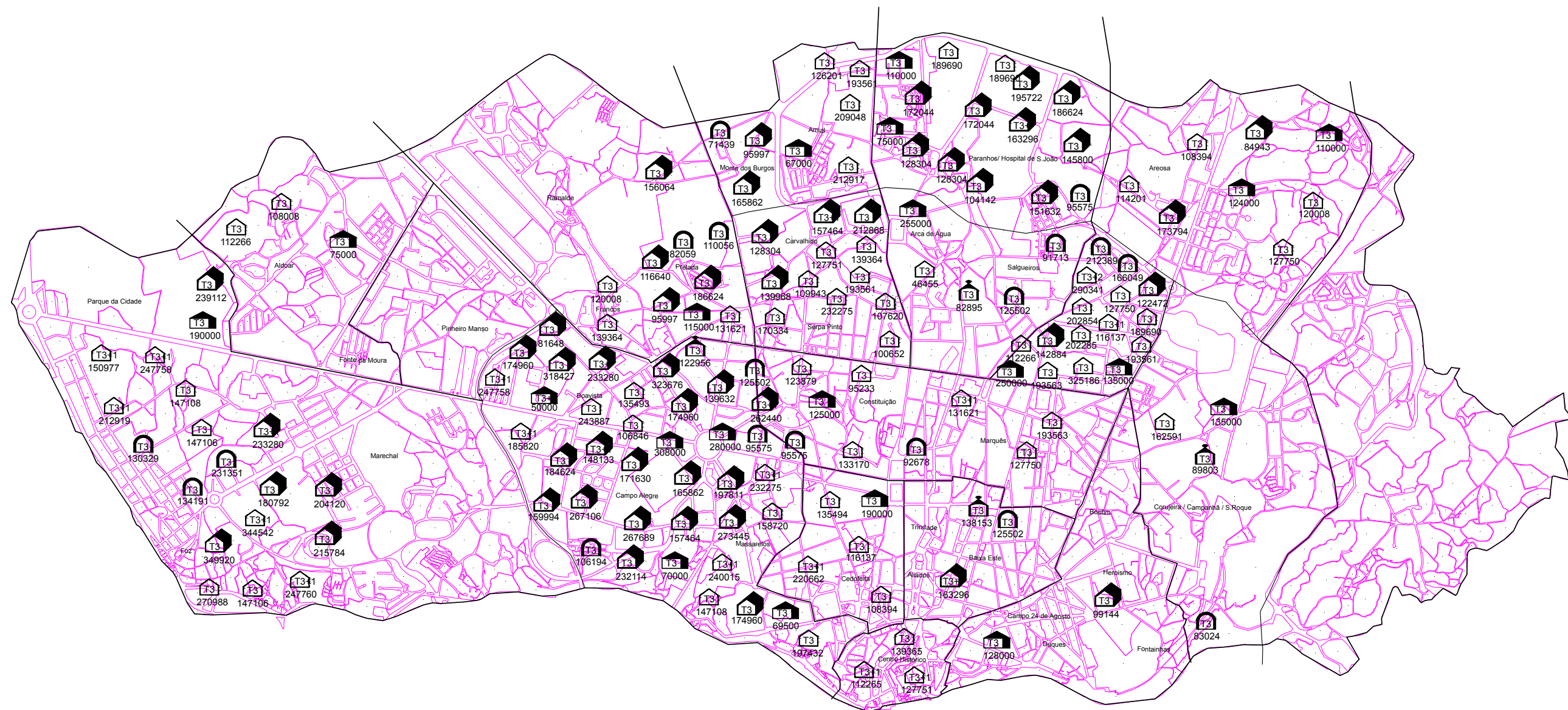
-

Distribuição dos “tipos” na cidade e por ano



T0 ou T1





T3



1975



1985



1995



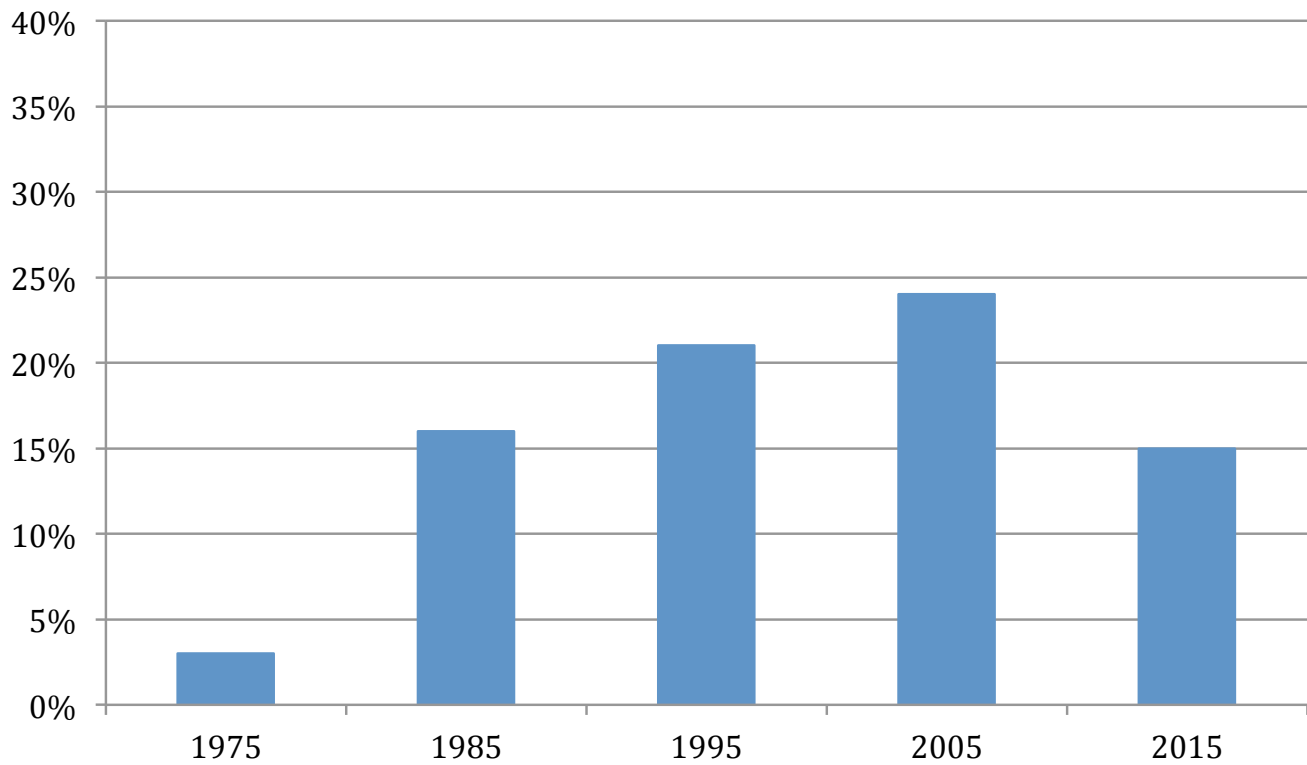
2005



2015

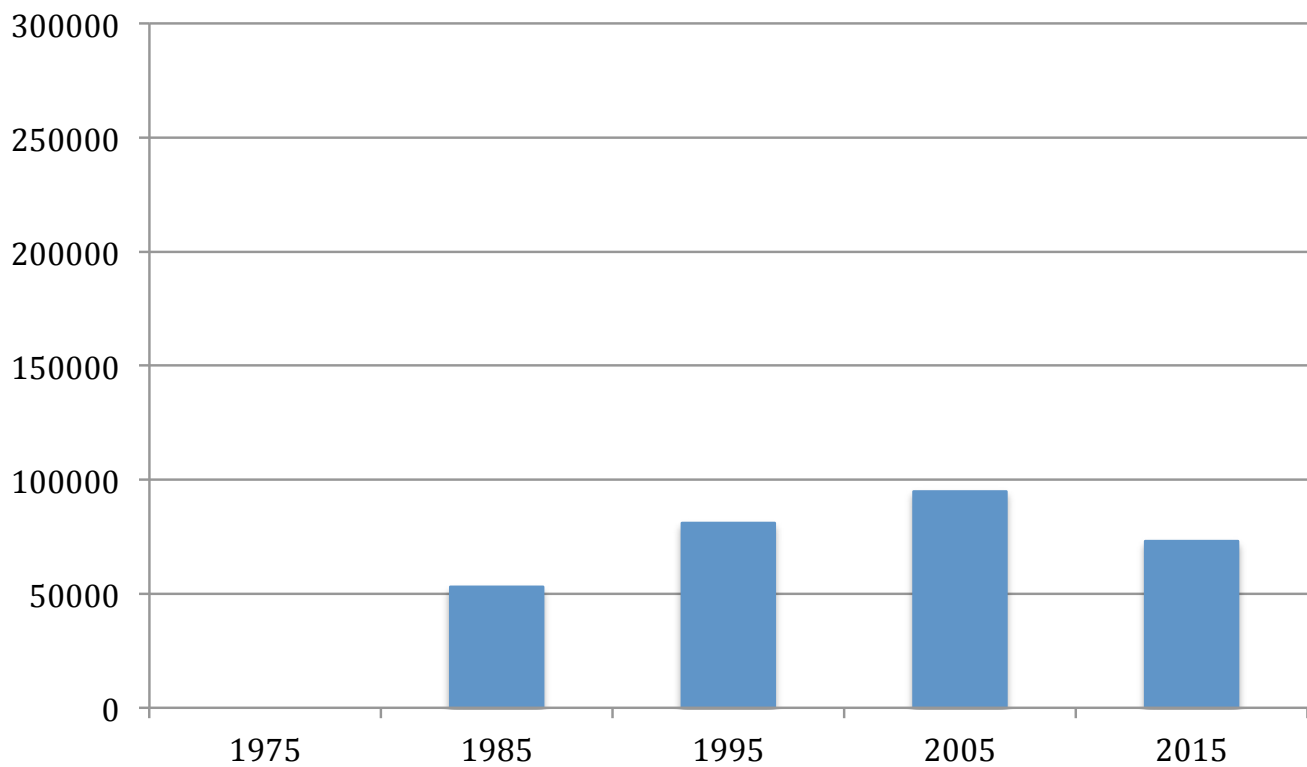


T0 e T1

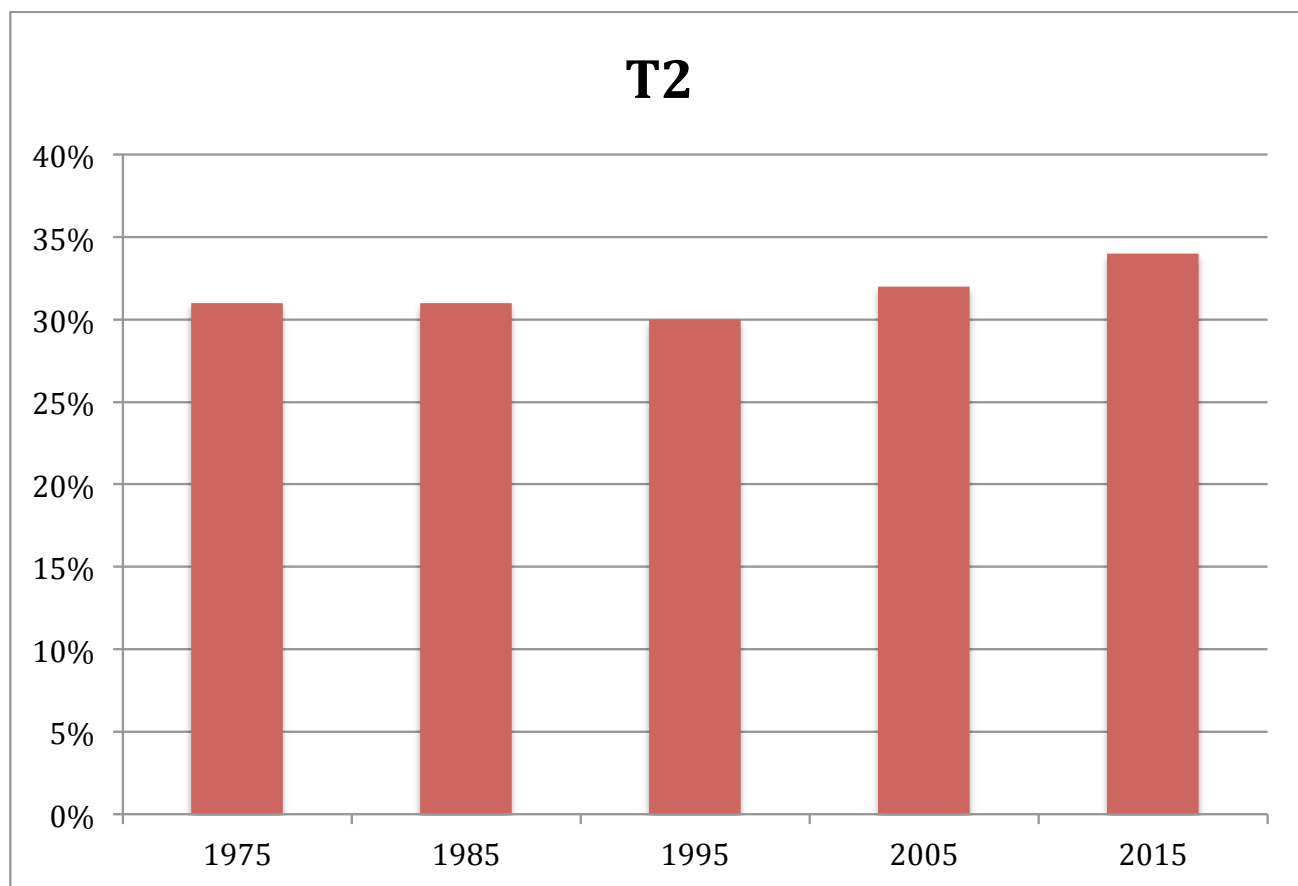


Percentagem de T1 no total das tipologias por década

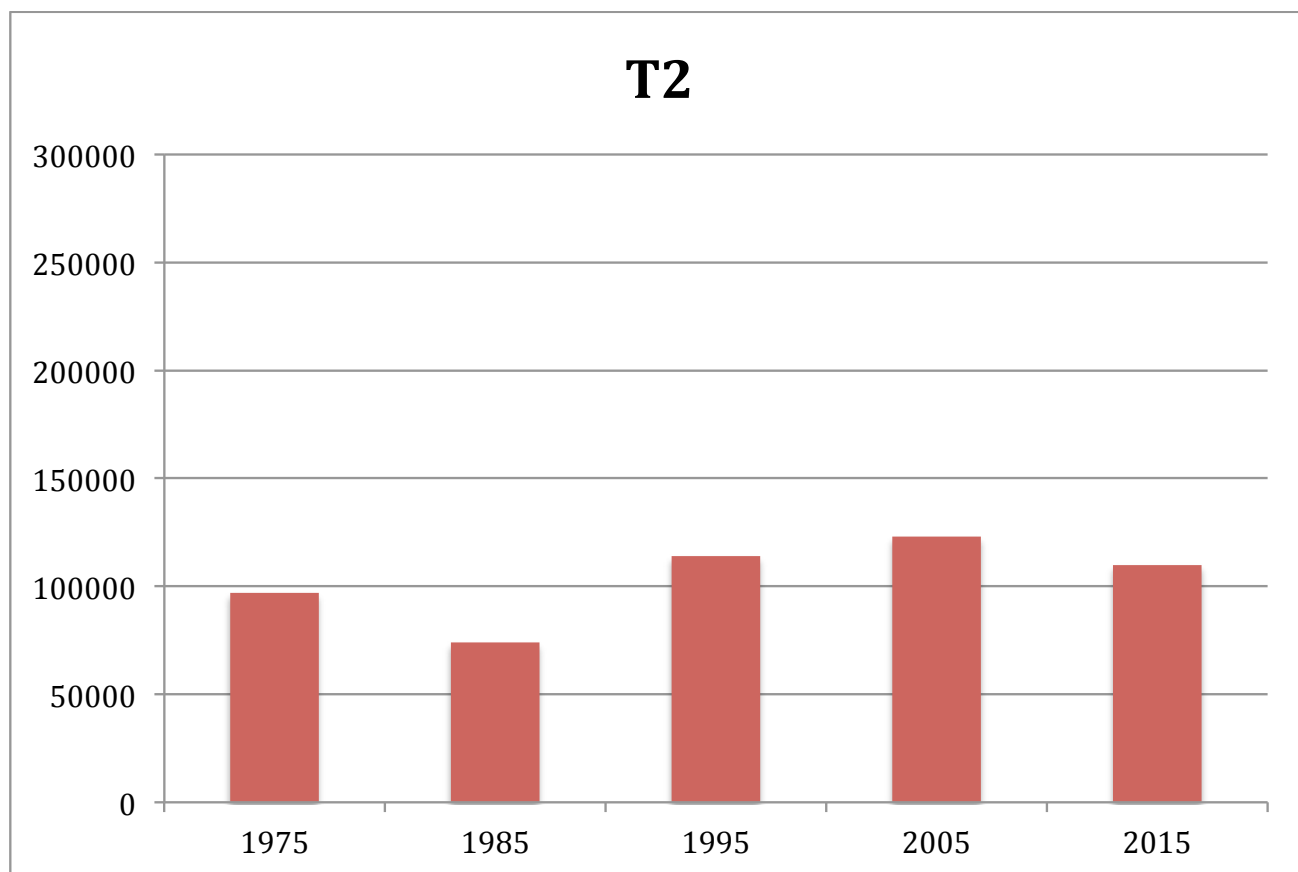
T0 e T1



Preço Médio dos T1 descontando a inflação

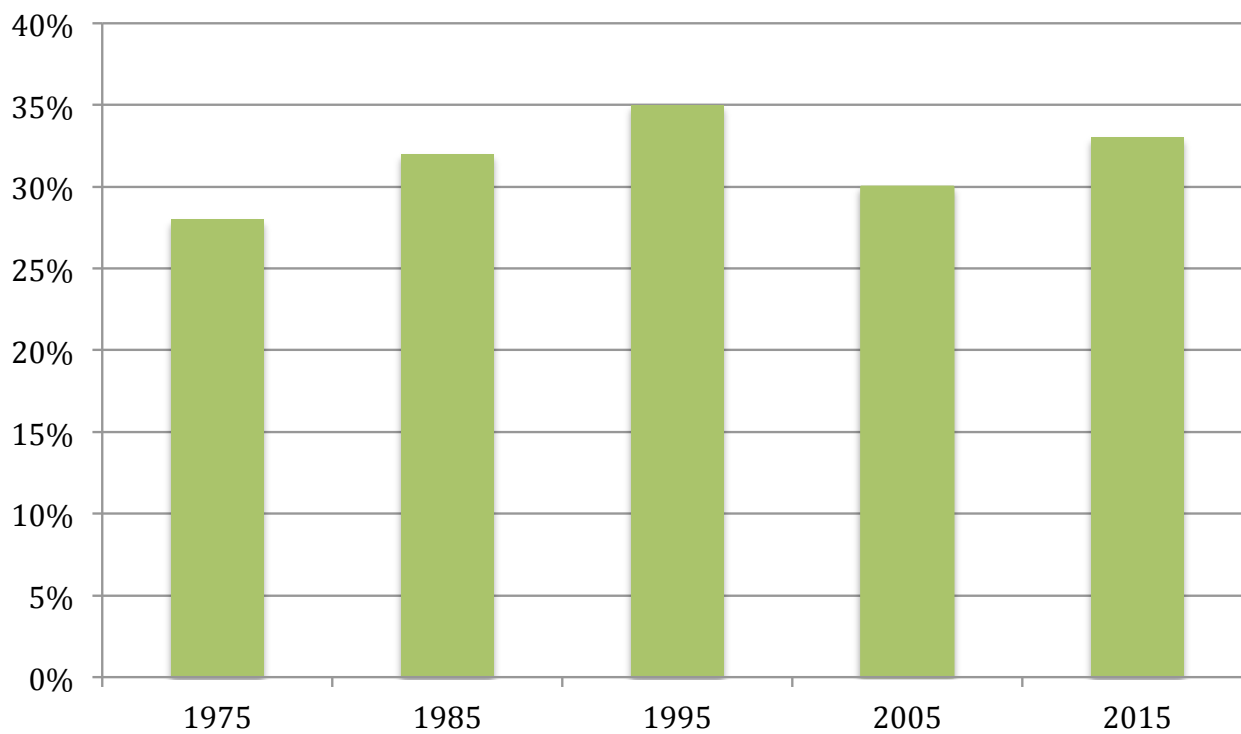


Percentagem de T2 no total das tipologias por década



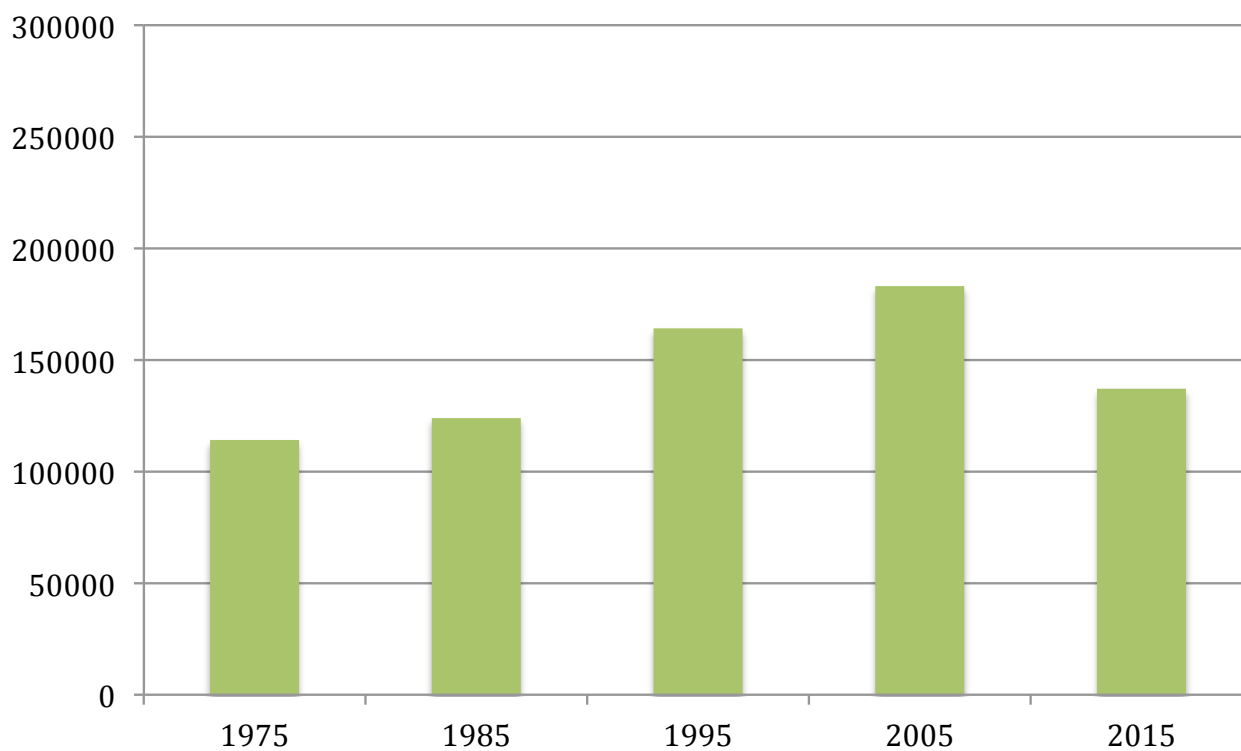
Preço Médio dos T1 descontando a inflação

T3



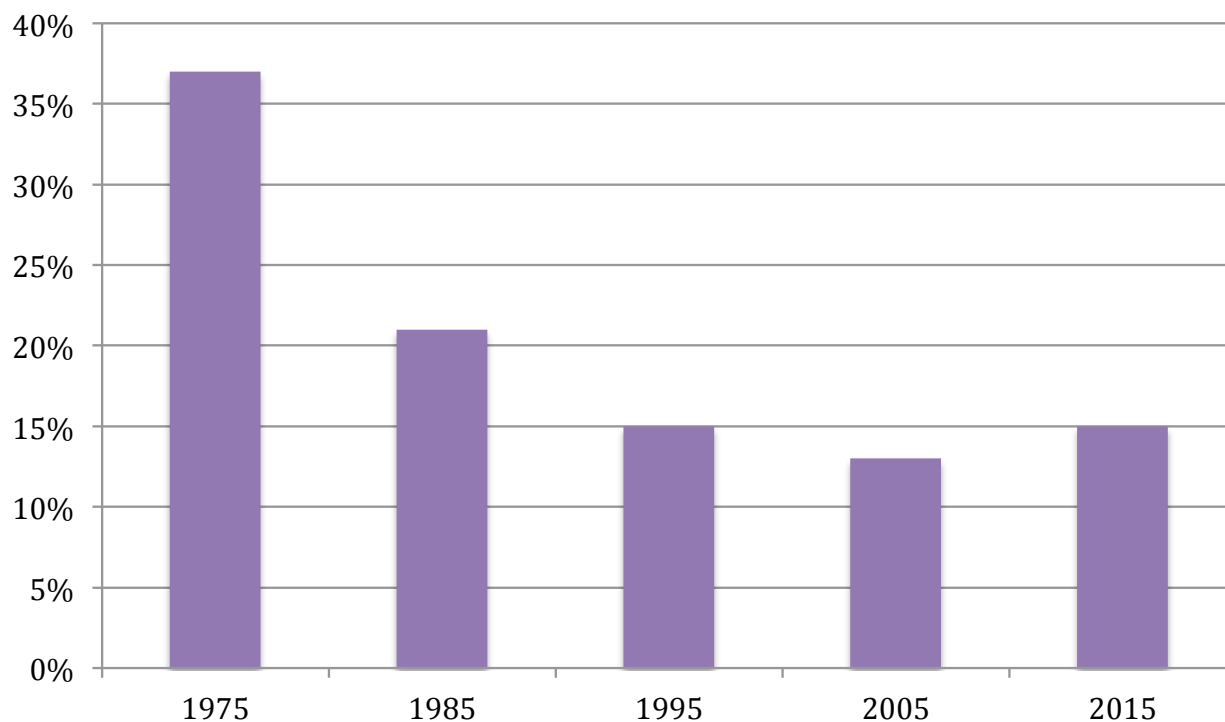
Percentagem de T3 no total das tipologias por década

T3



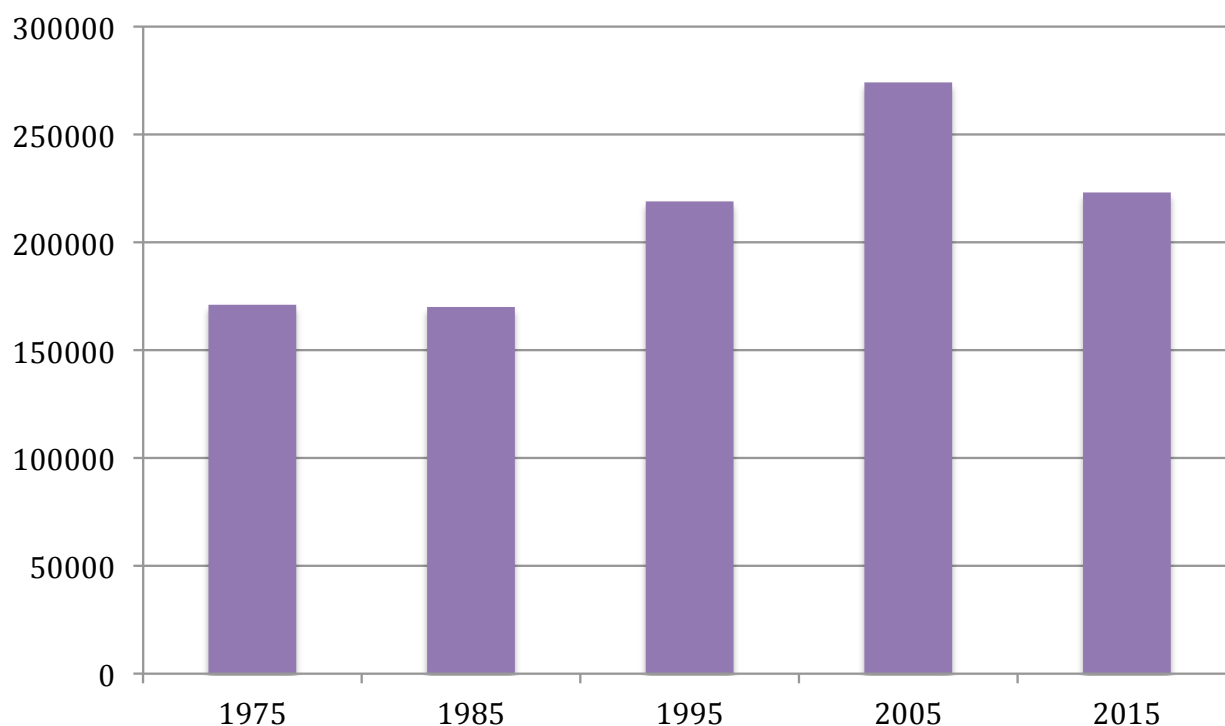
Preço Médio dos T3 descontando a inflação

T4 ou superior

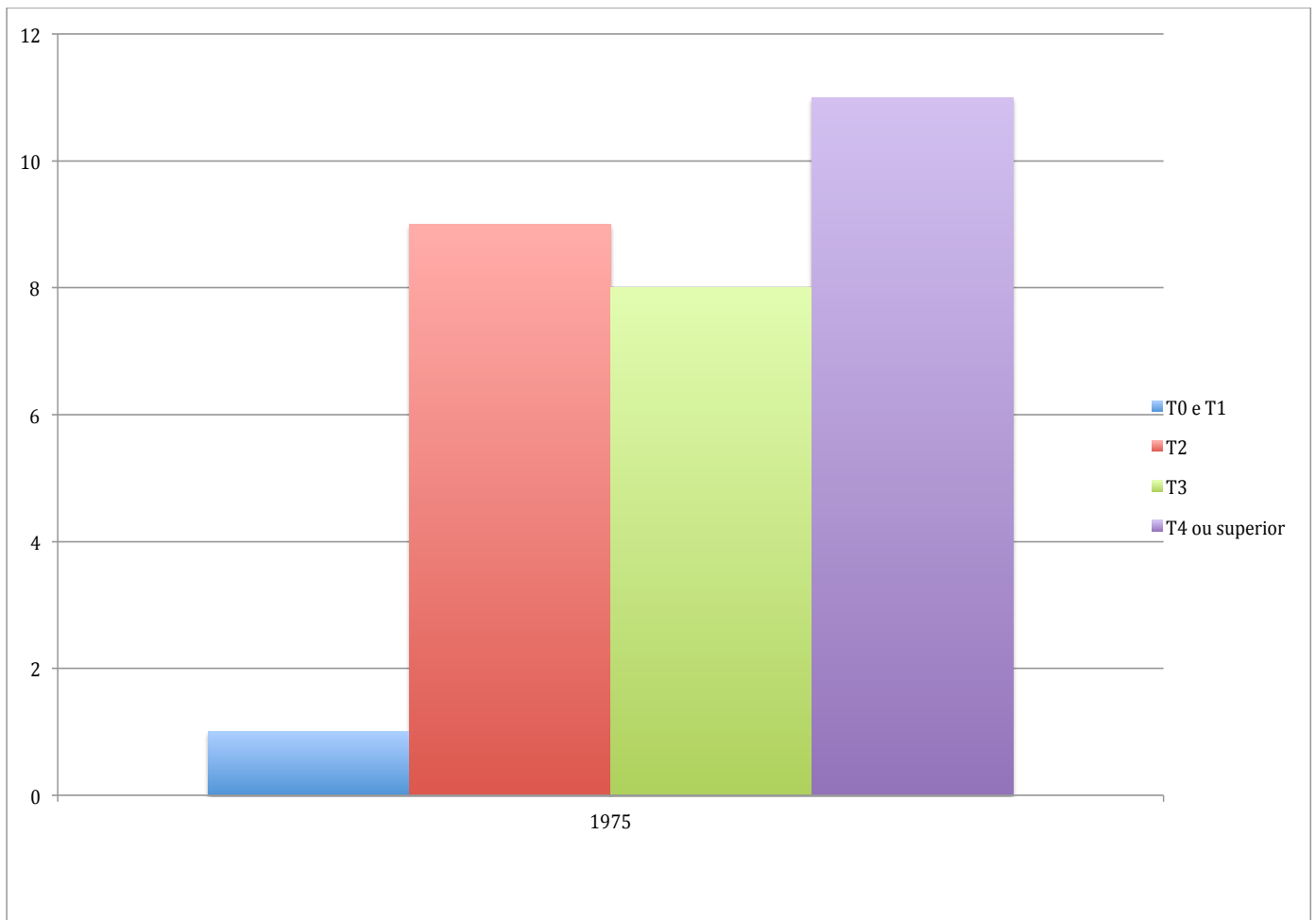


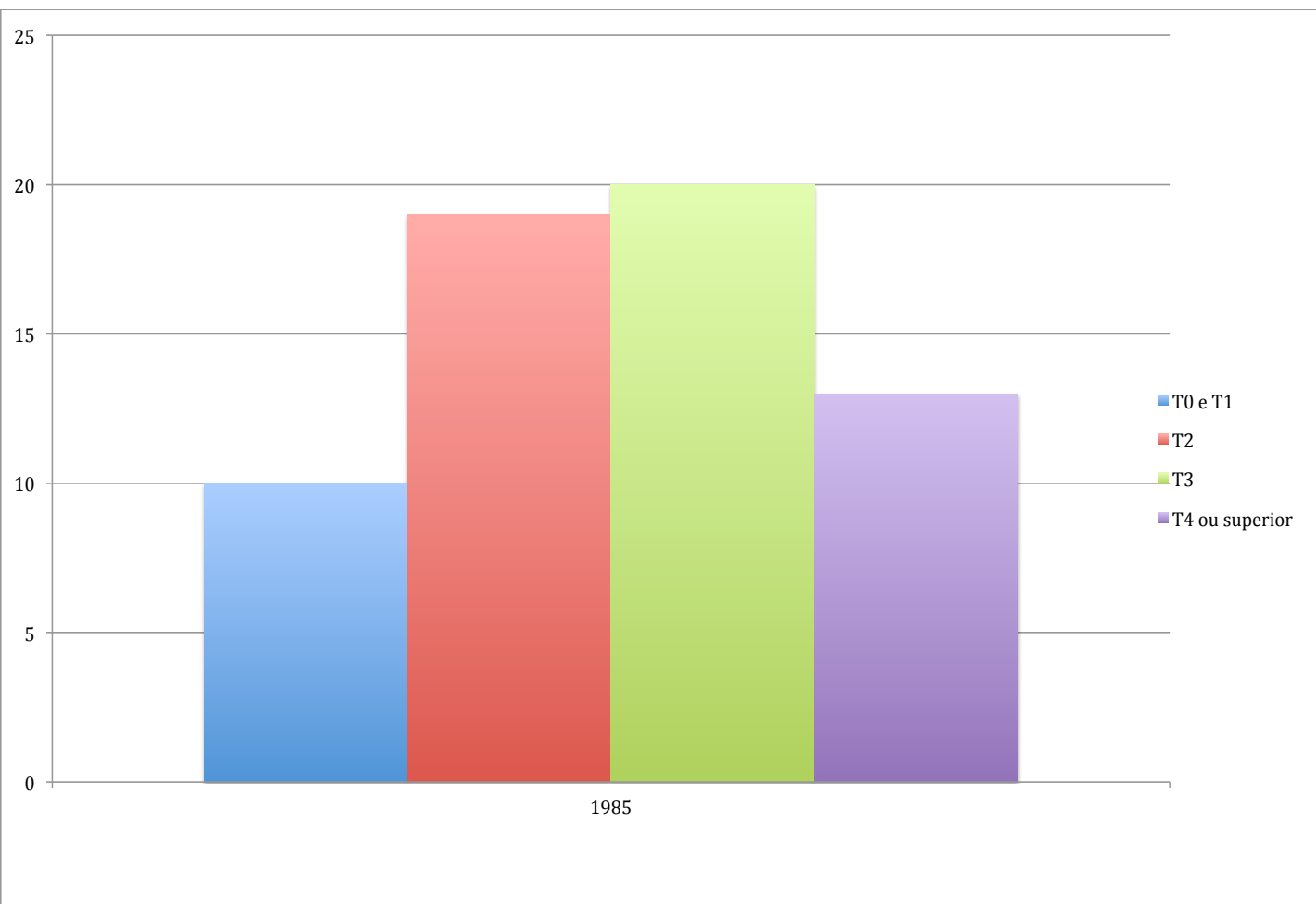
Percentagem de T4 ou superior no total das tipologias por década

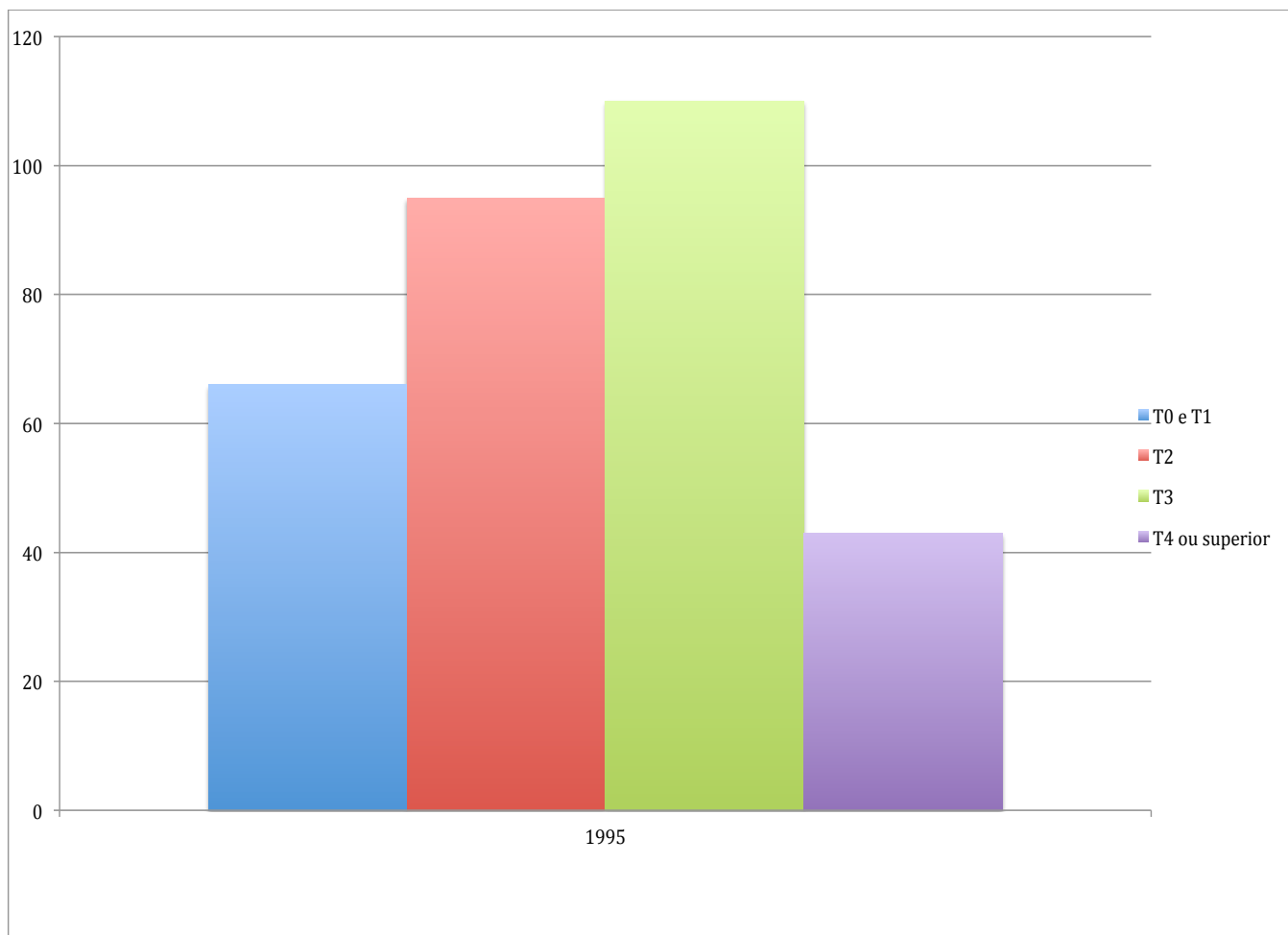
T4 ou superior

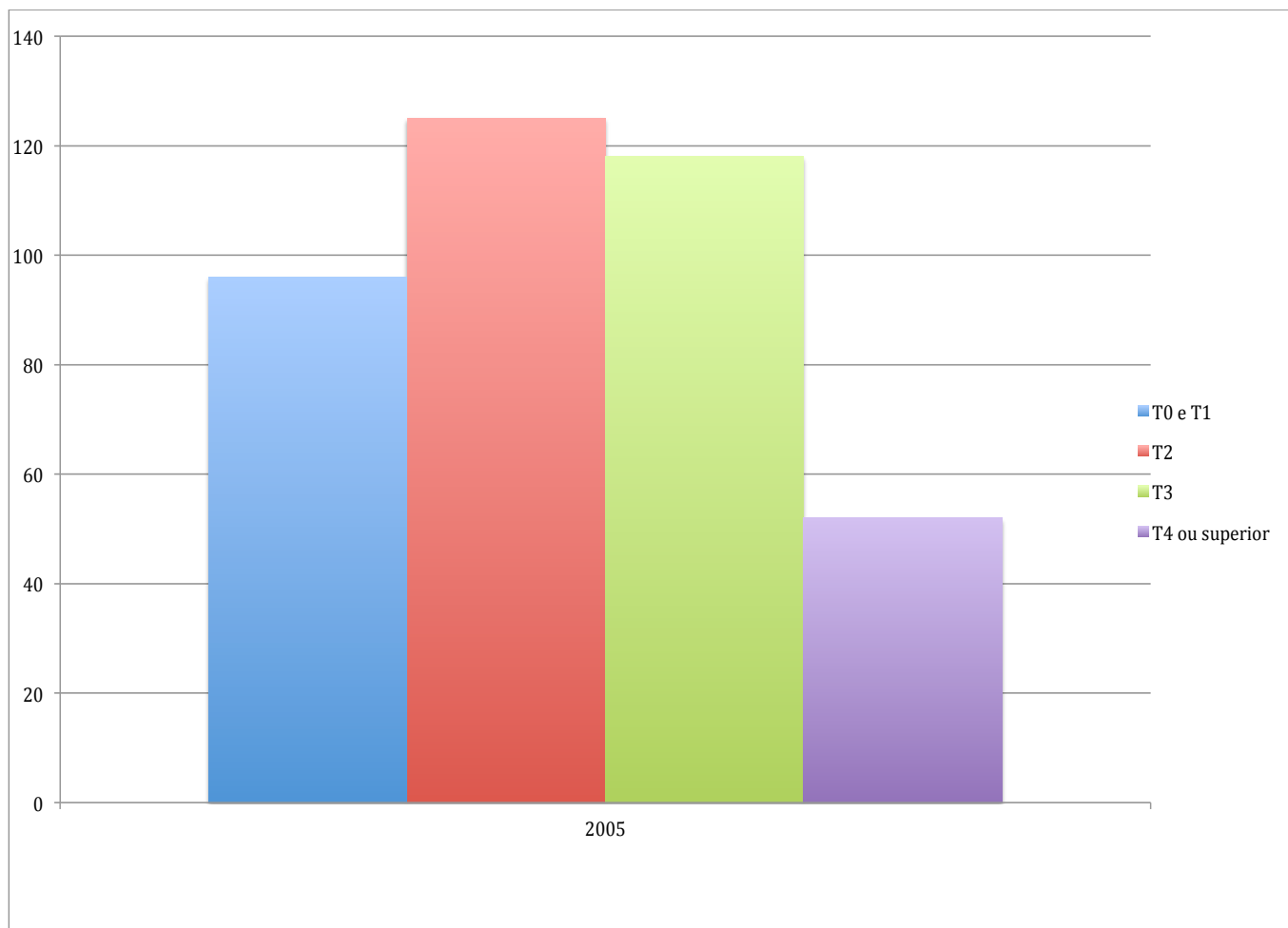


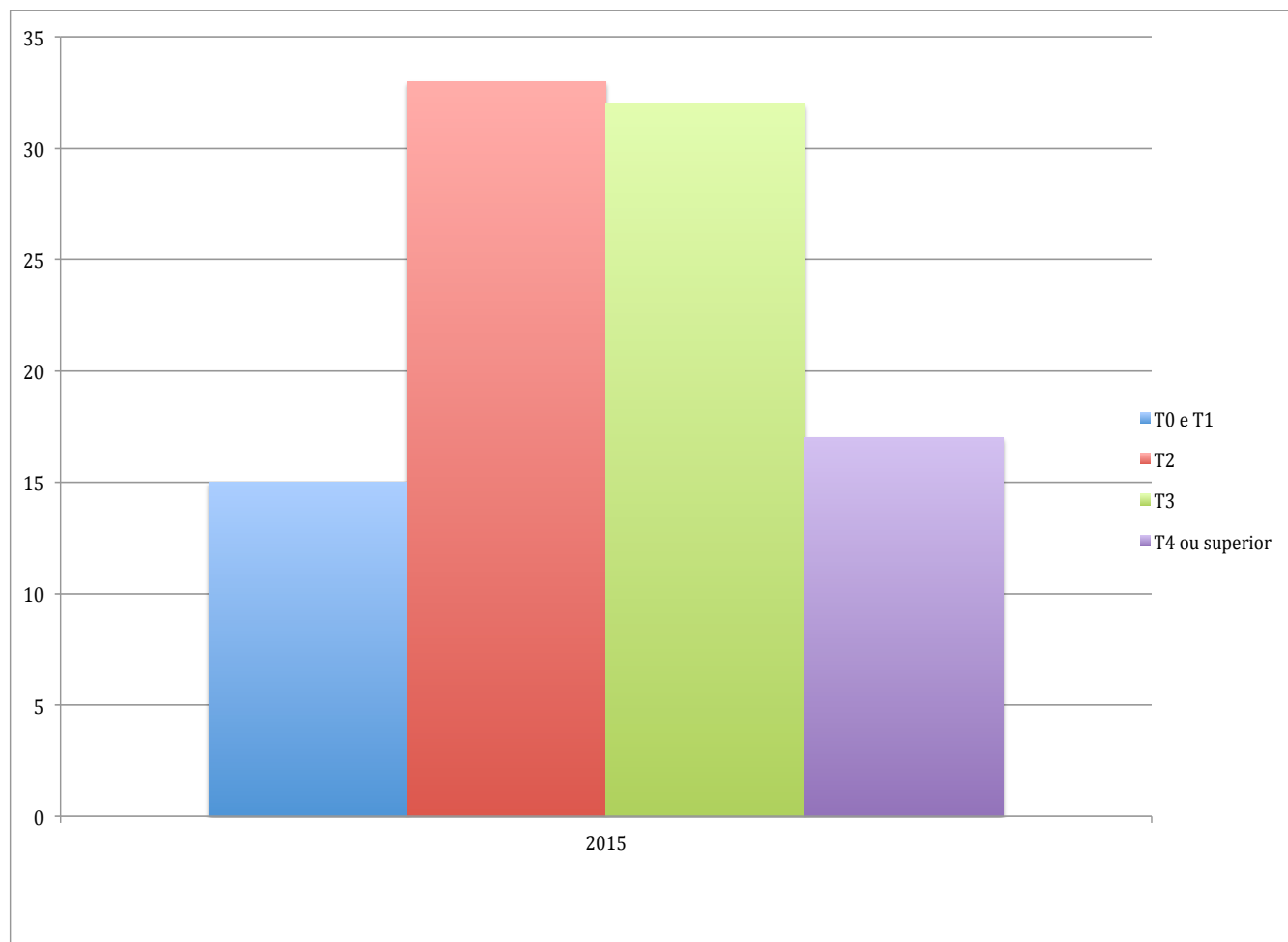
Preço Médio dos T4 ou superior descontando a inflação











Anexo V

-

Médias de valor com a redução às áreas mínimas do RGEU

Preço por m2	1975	1985	1995	2005
Aldoar / Fonte da Moura			1278	2064
Amial / Monte dos Burgos		785	1600	1713
Antas / Velasquez	2368	1729	1825	1871
Arca de água / Salgueiros	911	1067	1647	1711
Azevedo				
Baixa Este	1464	1379	2096	1542
Boavista / Campo Alegre	1560	1220	1913	2415
Campo 24 de Agosto/ Bonfim			1251	1368
Carvalhido / Serpa Pinto	1247	1082	1525	1721
Cedofeita	1151		1792	1990
Centro Historico			1279	
Constituição	1535	1352	1601	1518
Corujeira / Campanhã	1317	926	1390	1291
Costa Cabral / Areosa	1247		1346	1650
Faria Guimarães / Marquês		961	1640	1452
Foz / Nevogilde / Marechal		1780	2387	3213
Paranhos/Hospital S.João		1042	1678	1789
Parque da Cidade				2448
Pinheiro Manso			2150	1982
Ramalde / Francos		1055	1369	1708

2015	Média		
1324	1555,333333	1	Foz / Nevogilde / Marechal
1159	1314,25	2	Parque da Cidade
2188	1996,2	3	Pinheiro Manso
1651	1397,4	4	Antas / Velasquez
		5	Centro Historico
	1620,25	6	Cedofeita
1640	1749,6	7	Boavista / Campo Alegre
1394	1337,666667	8	Baixa Este
916	1298,2	9	Aldoar / Fonte da Moura
2087	1755	10	Constituição
2291	1785	11	Paranhos/Hospital S.João
1621	1525,4	12	Arca de água / Salgueiros
1434	1271,6	13	Costa Cabral / Areosa
1241	1371	14	Ramalde / Francos
	1351	15	Faria Guimarães / Marquês
2936	2579	16	Campo 24 de Agosto/ Bonfim
1368	1469,25	17	Amial / Monte dos Burgos
2087	2267,5	18	Carvalhido / Serpa Pinto
	2066	19	Corujeira / Campanhã
1332	1366	20	Azevedo